

INFORME TECNICO del Redactor de la
"MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA
Y REVISION PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA (CADIZ):
"BARRIO NUEVO – EL COLORADO"
SOBRE LAS SUB-SANACIONES y/o ACLARACIONES INCORPORADAS en el
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL revisada / ENERO 2023

Las subsanaciones, correcciones y/o aclaraciones, incorporadas en el Documento para **APROBACION PROVISIONAL revisada / ENERO 2023**, vienen generadas como consecuencia, de las indicaciones dadas desde el Informe de la Delegación Territorial de Cádiz, en materia urbanística, de la Junta de Andalucía y de las Alegaciones.

Recogiendo este Informe Técnico, los diferentes "cambios", entendiéndose algunos de ellos como sustanciales, que se han incorporado en este nuevo documento.

Pasamos a continuación a describirlos pormenorizadamente:

1. CONTESTACION AL INFORME DE LA DELEGADA TERRITORIAL, EN MATERIA URBANISTICA, de la Junta de Andalucía al Documento para Aprobación Provisional / JULIO 2022

Sirviendo también este mismo documento, como contestación del Equipo redactor de la Modificación Puntual al

INFORME DE LA DELEGADA TERRITORIAL, EN MATERIA URBANÍSTICA, A LA "MODIFICACIÓN DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA EN EL ÁMBITO BARRIO NUEVO - EL COLORADO, ÁREA DE ORDENANZA AO-5 TERCIARIO Y ÁREA DE ORDENANZA AO-10 BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

Realizado el 22 de Noviembre de 2.022, con referencia al Documento para Aprobación Provisional / JULIO 2022; que se le fue enviado.

Este Informe de la Junta de Andalucía, consta de los siguientes puntos:

- | | |
|---|-------|
| 1. Objeto del Informe | OK |
| 2. Competencia | OK |
| 3. Antecedentes de Planeamiento | OK |
| 4. Tramitación | OK 5. |
| Documento Técnico | OK |
| 6. Descripción de la propuesta | OK |
| 7. Consideraciones | |
| 7.1. En cuanto al carácter de la Modificación | |
| 7.2. En cuanto a la documentación y tramitación | |
| 7.3. En cuanto a la ordenación. | |

8. Conclusión.

Se redacta un nuevo documento
de **APROBACION PROVISIONAL revisada / ENERO 2023**

Primero que nada, queremos agradecer a la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, su ayuda, colaboración y comprensión en la toda la tramitación de esta Modificación Puntual, y la realización de este INFORME FAVORABLE CONDICIONADO.

Pasando a continuación a analizar las CONSIDERACIONES que mediante dicho Informe hace a nuestro documento, que posteriormente en el Apartado de Conclusiones, pide que subsanemos y/o aclaremos.

7.- CONSIDERACIONES

7.1 En cuanto al carácter de la Modificación

La innovación, en los términos en que se encuentra planteada, incide sobre el trazado pormenorizado de la trama urbana y las ordenanzas de edificación aplicables a un ámbito concreto clasificado como suelo urbano consolidado. En consecuencia, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, la modificación afectaría solamente a determinaciones que conforman la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el PGOU, sin alterar las que conforman la ordenación estructural del municipio.

Totalmente de acuerdo desde el Equipo Redactor; y así es contemplado en el Documento.

7.2 En cuanto a la documentación y tramitación

La documentación técnica se considera ajustada a su finalidad de acuerdo con lo establecido por el artículo 36 de la LOUA.

Respecto a la tramitación, la regla 3ª del apartado c) del artículo 36.2 de la LOUA establece que "en la tramitación de modificaciones del Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle". No consta en el expediente remitido que este precepto haya sido debidamente cumplimentado. (1)

El Informe de Evaluación del Impacto en la Salud que consta en el expediente remitido no tiene carácter favorable ya que se condiciona a que se complete la documentación en el sentido indicado en el propio informe. Dado el carácter preceptivo y vinculante de este informe, al tratarse de una innovación de un instrumento de planeamiento general tal y como disponen los artículos 56.1.b) y 58.2 de la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía, la modificación del PGOU propuesta no podrá obtener su aprobación definitiva hasta tanto se resuelva con carácter favorable la evaluación de su impacto en la salud. (2)

(1) La realidad es, que se han realizado una gran cantidad de medidas adicionales de difusión, complementarias a la información pública, y bajo nuestro entender, adecuadas a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste suelo urbano de ámbito "reducido" y específico, haya recibido una información, que claramente le afecta.

Con respecto a este punto, comentar que toda la tramitación de esta Modificación Puntual (en la cual llevamos más de dos años, trabajando) se ha realizado dando una información pormenorizada y continua, a las tres grandes Asociaciones existente hoy en día, en esta zona urbana específica, como son :

- Asociación de Vecinos El Colorado.
 - Asociación de Vecinos Campo de Conil.
 - C.O.P.R.O.E.M.
- Asociación de Comerciantes, Profesionales y Empresarios Campo de Conil

Siendo numerosas las reuniones que este Equipo Redactor, conjuntamente Técnicos de la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, hemos tenido con sus representantes, y otros vecinos que a nivel particular se han querido incorporar a dichas reuniones.

Además todo el trámite administrativo (Aprobación Inicial en pleno, plazos de alegaciones a esta Aprobación Inicial,...) y la descripción básica de la propuesta urbanística y sus consecuencias en dicho ámbito, han sido innumerables veces, comunicada por los diferentes servicios informativos de la emisora de radio local (Radio Juventud de Conil), y otros medios de comunicación de ámbito local y comarcal.

Indicar como ito representativo, de esta divulgación, la gran asamblea convocada por las 3 grandes

Asociaciones de la zona (comentadas anteriormente), el día 15 de febrero de 2.022, en la Sede de la Asociación de Vecinos Campo de Conil, posterior a la Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual, **en pleno plazo de alegaciones**; para tratar como único tema: "La Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO". A la que asisten más de 300 personas, todas ellas, vecinos y comerciales de esta zona. Donde se explica el documento aprobado inicialmente y los plazos de alegaciones.

A continuación incorporamos una imagen de dicha asamblea, facilitada por las mismas asociaciones.



El Ayuntamiento de Conil de la Frontera, además de seguir el trámite obligatorio que marca la normativa de dar Información Pública (como se nos indica en este mismo Informe de la Junta de Andalucía), mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz (núm. 34, de fecha 18/02/2022) y publicación en el periódico de mayor difusión provincial: Diario de Cádiz, edición de 7 de febrero de 2.022; expone el documento en la Oficina Técnica, en el plazo legalmente establecido para la alegaciones; ofreciendo públicamente desde diferentes medios de comunicación de ámbito local y comarcal, a sus Técnicos, en horario de oficina, para resolver cualquier duda con respecto a este tema, en la propia Oficina Técnica Municipal durante dicho plazo.

Además el Ayuntamiento decide realizar 2 DÍAS DE CONSULTAS "IN SITU", es decir, en la propia zona. Desplazándose allí, tanto Técnicos del Ayuntamiento como el Redactor del Documento para resolver cuantas dudas, tuviesen cualquier vecino, familia, y/o asociación, con respecto a esta Innovación.

Estas reuniones: DIAS DE CONSULTAS "IN SITU" se realizaron:

el 01/03/2.022 en la Asociación de Vecinos Campo de Conil y
el 08/03/2022 en el Centro Multiusos de El Colorado.

Existiendo gran cantidad de interesados; ya que dichos acontecimientos fueron difundidos por los diferentes medios de comunicación de ámbito local y comarcal.

"BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

... Por todo lo anterior, demostramos que se han arbitrado numerosos medios de difusión complementarios a la información pública exigida por normativa urbanística; y totalmente adecuados a las características del espacio a ordenar, consiguiéndose que la población de este ámbito, reciba la información que pudiera afectarle. Siendo este, bajo nuestro punto de vista, un proceso ejemplar de **participación ciudadana**, en el desarrollo de un instrumento urbanístico.

(2) Se deberá de incorporar al expediente siempre con anterioridad a su aprobación definitiva, el correspondiente INFORME FAVORABLE a la Evaluación del Impacto en la Salud, que debe emitir la Consejería competente en la materia.

7.3 En cuanto a la ordenación

El artículo 36.2.a) de la LOUA establece las reglas particulares de ordenación que deben atenderse en las innovaciones de los instrumentos de planeamiento. En este sentido, dado que la modificación puntual propone un incremento de edificabilidad en la zona de ordenanza AO-10 del suelo urbano consolidado resulta necesario analizar si se dan las circunstancias que establece el artículo 45.2.B.c de la LOUA, que determina que si el incremento de aprovechamiento objetivo es superior al 10 % del preexistente se requiere el incremento o mejora de las dotaciones existentes. El documento técnico analiza este aspecto descartando que se den las circunstancias previstas en el citado artículo. OK

De acuerdo con la regla 1ª de ordenación del artículo 36.2 de la LOUA, 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 pública urbanística. En este sentido, el documento técnico justifica la innovación en la necesidad de adaptar a la realidad existente el trazado viario secundario del núcleo urbano Barrio Nuevo-El Colorado y de "redefinir" las normas particulares que regulan el uso terciario y residencial en su ámbito (parcela mínima y edificabilidad). El documento técnico introduce además algunas modificaciones en la regulación de las áreas de ordenanza de los suelos urbanos afectados que carecen de una motivación expresa. A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación.

En cumplimiento de este apartado, SON ELIMINADOS del Documento de Modificación Puntual los Puntos 4.2.8: Disposición Transitoria Específica (dentro de las Normas Particulares. Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado") y el 4.3.8: Disposición Transitoria Específica (dentro de las Normas Particulares. Área de Ordenanza AO-5; Terciario / "Barrio Nuevo – El Colorado"). También son eliminados, lógicamente, estos artículos en el Apartado: **NORMATIVAS URBANISTICAS PARTICULARES MODIFICADAS.**

"La regulación urbanística de estos suelos va a continuar siendo la establecida para los SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS DEL MUNICIPIO DE CONIL DE LA FRONTERA", no generando ningún régimen particular, en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación.

*En cuanto a la tipología de la edificación, ésta pasa a regularse de forma ambigua **dejando de ser obligatoria la tipología de vivienda unifamiliar aislada**, característica del uso residencial rural en el ámbito de la modificación, sin que se justifique esta decisión ni se valore el impacto de la misma sobre el uso global del núcleo de suelo urbano consolidado Barrio Nuevo-El Colorado.*

Se rectifica, y la tipología de la edificación, en el AO-10: "Barrio Nuevo-El Colorado" (zona residencial rural) va a seguir siendo de **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA** obligatoriamente, característica del uso residencial rural en el ámbito de la modificación.

Sub-sanando este último aspecto, en todo el articulado del documento en el que aparece.

Teniendo en cuenta todo ello, realizamos un nuevo documento, donde sub-sanamos y/o aclaramos todas estas cuestiones puestas de manifiesto anteriormente.

Nombrando este nuevo documento como:

MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO

DE ADAPTACION A LA LOUA Y REVISION PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA (CADIZ):

"BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

APROBACION PROVISIONAL revisada / ENERO 2023

2. En cuanto a las ALEGACIONES.

En cuanto a las ALEGACIONES realizadas al Documento Aprobado Inicialmente (mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28/09/2021), describimos a continuación todos los aspectos que las Alegaciones Estimadas, han incorporado al Documento de **APROBACION PROVISIONAL revisada / ENERO 2023**.

Así como explicamos y justificamos urbanísticamente, en líneas generales, por qué no se han estimado muchas de ellas. **C O N C E P T O B A S I C O :**

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una **MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU** (concretamente *Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo-El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención*, varias de las peticiones realizadas en estas ALEGACIONES a su Aprobación Inicial. Este objeto queda recogido en el Punto 2: OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL.

Siendo incompatible dichas peticiones realizadas por diferentes alegaciones (como el AUMENTO DEL AMBITO DE APLICACIÓN, MODIFICACIONES DE LAS NORMAS GENERALES del PGOU, eliminación de usos, nuevas compatibilidades con usos generales...) con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- Se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación ("estimando en un principio este tipo de alegaciones tan insistentes"):

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación"

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

ACTUACIONES AISLADAS

- ESTIMANDO LAS ALEGACIONES, se van a incorporar en el Estudio Económico de cada ACTUACIÓN AISLADA, dentro de los costes de las obras ordinarias de urbanización de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos privativos que se deberán de retranquear, reponer o eliminar, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder para la calle ("cantidad económica indicada entre paréntesis").

"BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

- Se estiman las ALEGACIONES que proponen, que la edificabilidad sea contabilizada en la parcela bruta, antes de ceder la parte de calle correspondiente en esa AA; lo cual se hará siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público.

"El suelo preciso para el viario secundario afecto a estas Actuaciones Aisladas, **que no sea público todavía**, se podrá obtener mediante:

A) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso de parcelación voluntaria a petición de los particulares (**"se recomienda un Expediente de deslinde de la propiedad pública y privada, georreferenciado; donde la edificabilidad se le asignará a la parcela bruta actual, antes de ceder la parte de calle correspondiente a esa AA; siempre y cuando esta "cesión" sea gratuita para el ente público"**).

B)

C) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, firmado entre particulares y Ayuntamiento.

D) Adquisición por expropiación forzosa, compra o permuta, por parte del Ayuntamiento.

- Sin embargo, indicar en este mismo punto, que el PAGO DE ESTAS ACTUACIONES AISLADAS, deberán de ser sufragados por el propio ámbito a efecto acotado como beneficiado en el proyecto de las obras a ejecutar, COMO SE INDICA en el Art. 143.3 de la L.O.U.A.

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el ÁMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de terminación de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): **"BARRIO NUEVO - EL COLORADO"**, en cada ACTUACION AISLADA (AA).

Que será el mismo que abarcará el correspondiente **PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.**

- El desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener todas estas Actuaciones Asistemáticas (corresponde a un paso posterior al actual); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación de urbanización, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose en el documento, la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA georreferenciado** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el "Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas", de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, de la zona afecta).

Por otro lado, indicar que la figura de ESTUDIO DE DETALLE, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

VIARIOS SECUNDARIOS

- La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", **y es para todo el ámbito de aplicación, es igual.**

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)).

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen **"terminar"** mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública; que ninguna de estas parcelas dispone actualmente, por lo que **NO SE PUEDEN ENTENDER COMO SOLARES**).

Indicar al respecto, lo estipulado en el Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERISTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- ACCESO RODADO POR VIA URBANA PAVIMENTA.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA**
- QUE TENGAN SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES**, si existiera planeamiento.

Se entiende que la incorporación de todas estas Actuación Aislada: **AA**: como terminación de apertura de VIAL "X", **es procedente y necesaria**, ya que si no fuese así, muchas de las parcelas interiores a este carril "X", quedarían sin servicios y sin frente a vial público; es decir, sin llegar a la condición de solar = Objetivo principal de esta Modificación Puntual.

Indicar, específicamente, que la necesidad de cada una de estas CALLES, es obligatoria, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública; que ninguna de ellas dispone).

INFORME DE IMPACTO SOBRE GENERO

- Se incorpora a la MODIFICACION PUNTUAL un INFORME DE IMPACTO SOBRE GÉNERO, a petición de la Asesoría Jurídica de la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

PLANIMETRIA

- ESTIMANDO LAS ALEGACIONES, se rectifican puntualmente los 3 PLANOS DE ORDENACION. ORDENACIÓN COMPLETA DETALLADA MODIFICADOS:

OC-01.B1

OC.01.B2

OC-10.B3

con todos las mejoras puntuales propuestas en las diferentes ALEGACIONES ESTIMADAS, los informes sectoriales correspondientes y las indicaciones/sugerencias del servicio técnico-jurídico en la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

(Se incorporan parcialmente las dos parcelas catastrales 11014A005004460000BY y 11014A005004450000BB al Ámbito de Aplicación de esta Modificación Puntual, como ya estaban en la Adaptación del PGOU (2.013); subsanando también en la MEMORIA todos los cambios en superficies, que esta modificación implica)

"BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

(se recoge gráficamente, dentro del trazado de la Actuación Aislada 07: VIAL 07 (Calle "Carril de Clavijo") dos terminaciones, que dan acceso mediante vial urbano a dos parcelas catastrales posteriores existentes; que no disponían de él, por lo que no podían ser consideradas solares)

Conil de la Frontera, ENERO de 2.023

El Arquitecto Redactor de esta MODIFICACION PUNTUAL,

INFORME DE LA DELEGADA TERRITORIAL, EN MATERIA URBANÍSTICA, A LA “MODIFICACIÓN DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA EN EL ÁMBITO BARRIO NUEVO-EL COLORADO, ÁREA DE ORDENANZA AO-5 TERCIARIO Y ÁREA DE ORDENANZA AO-10 BARRIO NUEVO-EL COLORADO”

Expte 2022/025 TIP/2022/000160

1.- OBJETO DEL INFORME

Con fecha 26 de octubre de 2022, tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente tramitado por el Ayuntamiento de Conil de la Frontera relativo a la “MODIFICACIÓN DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA EN EL ÁMBITO BARRIO NUEVO-EL COLORADO, ÁREA DE ORDENANZA AO-5 TERCIARIO Y ÁREA DE ORDENANZA AO-10 BARRIO NUEVO-EL COLORADO”, acompañado de solicitud de informe preceptivo previo a su aprobación definitiva de acuerdo con lo regulado por el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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. La innovación del PGOU objeto del presente informe fue aprobada inicialmente el 28 de octubre de 2021. 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 municipal del procedimiento de la innovación propuesta del PGOU de Conil de la Frontera.

Conforme al artículo 31.2.C de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo.

De acuerdo con la instrucción 11/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el informe urbanístico que emiten los órganos competentes de la Junta de Andalucía en el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planeamiento, el control autonómico, al valorar e informar el planeamiento municipal, consistirá en un control de la legalidad de sus determinaciones y en un control de oportunidad únicamente sobre la incidencia o afección de las determinaciones del planeamiento que afecten a intereses supralocales.

2.- COMPETENCIA

De acuerdo con el artículo 31 de la LOUA, corresponde a los órganos competentes de la Junta de Andalucía en materia de urbanismo emitir informe en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Mediante Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se regula el ejercicio de las competencias de la administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, estableciendo en la persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de urbanismo la competencia de informar los instrumentos de planeamiento urbanístico, y sus innovaciones, cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, conforme a lo establecido en los artículos 31.2.C y 32.1.2ª y 3ª de la LOUA.

3.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

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 algunos de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

En consecuencia, Conil de la Frontera cuenta como instrumento de planeamiento general vigente con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2004. Con fecha 19 de febrero de 2013, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz adopta el acuerdo de aprobar definitivamente de manera parcial el documento de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera, cuyo objeto es adaptar sus determinaciones a las disposiciones de la LOUA, revisar parcialmente las determinaciones del suelo urbanizable pendiente de desarrollo y clasificar dos nuevos sectores de suelo urbanizable, uno de uso industrial y otro de uso residencial destinado mayoritariamente a vivienda protegida.

4.- TRAMITACIÓN

En el expediente remitido consta documentación justificativa de haberse seguido la siguiente:

Aprobación inicial. Mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28 de octubre de 2021.

Información pública. Mediante anuncio en Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz (núm 34, de fecha 18/02/2022) y publicación en periódico Diario de Cádiz, edición de 7 de febrero de 2022.

Alegaciones. Según informe del registro municipal, se recibieron presencialmente (sin contar los presentados en sede electrónica) 20 escritos de alegaciones, de los cuales solo dos dentro del plazo legalmente establecido. En informe del arquitecto redactor del documento consta la presentación de un total de 32 escritos de alegaciones .

Informes sectoriales. La Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz comunica con fecha 22/07/2021 la no necesidad de someter el expediente a evaluación ambiental estratégica. En lo que respecta a la evaluación del impacto en la salud, consta la emisión de informe por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Consumo, de 19 de agosto de 2022, que *“considera que no hay suficiente información en el documento VIS para poder descartar la existencia de impactos significativos para la salud de la población como consecuencia del planeamiento, por lo que se condiciona la viabilidad del presente informe a la subsanación de las deficiencias antes indicadas durante la aprobación provisional”*.

5.- DOCUMENTO TÉCNICO

El documento técnico de la innovación, promovido de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, ha sido redactado por el arquitecto D. Consta de los siguientes apartados:

- a) Resumen ejecutivo
- b) Memoria
- c) Normas urbanísticas
- d) Planos
- e) Valoración de impacto en la salud
- f) Estudio económico financiero

6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La modificación propuesta incide sobre los siguientes aspectos del PGOU vigente:

- Alteración de la ordenación urbanística detallada y el trazado del viario interior del suelo urbano consolidado del núcleo Barrio Nuevo-El Colorado, con el fin de adaptarlo a la situación real del viario existente.
- Alteración de los parámetros urbanísticos que regulan el área de ordenanza denominada AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”.
- Alteración de los parámetros urbanísticos que regulan el área de ordenanza AO-5 Terciario en el ámbito del núcleo urbano “Barrio Nuevo-El Colorado”
- Delimitación de siete actuaciones aisladas de apertura de viario en el ámbito de la modificación.

El objetivo principal de la propuesta es, a tenor de la memoria del documento, *“resolver la problemática existente desde hace varios años, detectada a la hora de informar determinadas licencias en la zona residencial y zona terciaria, del núcleo exterior de Barrio Nuevo – El Colorado; ya que varias de las parcelas allí existentes, no llegan a tener la consideración de solar, siendo esta, una zona de suelo urbano consolidado.”*

Se justifica en la necesidad detectada por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera de redactar un documento urbanístico *“que actualice y adapte a la realidad existente, la ordenación detallada (en lo referido al trazado de viario secundario: vías urbanas, interiores al desarrollo urbano) y las ordenanzas particulares (en lo referente a las Áreas de Ordenanzas AO-10 y el AO-5), de este núcleo exterior de suelo urbano consolidado, de BARRIO NUEVO – EL COLORADO; dentro de la ordenación general del municipio.”*

7.- CONSIDERACIONES

7.1 En cuanto al carácter de la Modificación

La innovación, en los términos en que se encuentra planteada, incide sobre el trazado pormenorizado de la trama urbana y las ordenanzas de edificación aplicables a un ámbito concreto clasificado como suelo urbano consolidado. En consecuencia, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, la modificación afectaría solamente a determinaciones que conforman la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el PGOU, sin alterar las que conforman la ordenación estructural del municipio.

7.2 En cuanto a la documentación y tramitación

La documentación técnica se considera ajustada a su finalidad de acuerdo con lo establecido por el artículo 36 de la LOUA.

Respecto a la tramitación, la regla 3ª del apartado c) del artículo 36.2 de la LOUA establece que *“en la tramitación de modificaciones del Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle”*. No consta en el expediente remitido que este precepto haya sido debidamente cumplimentado.

El *Informe de Evaluación del Impacto en la Salud* que consta en el expediente remitido no tiene carácter favorable ya que se condiciona a que se complete la documentación en el sentido indicado en el propio informe. Dado el carácter preceptivo y vinculante de este informe, al tratarse de una innovación de un instrumento de planeamiento general tal y como disponen los artículos 56.1.b) y 58.2 de la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía, la modificación del PGOU propuesta no podrá obtener su aprobación definitiva hasta tanto se resuelva con carácter favorable la evaluación de su impacto en la salud.

7.3 En cuanto a la ordenación

El artículo 36.2.a) de la LOUA establece las reglas particulares de ordenación que deben atenderse en las innovaciones de los instrumentos de planeamiento. En este sentido, dado que la modificación puntual propone un incremento de edificabilidad en la zona de ordenanza AO-10 del suelo urbano consolidado resulta necesario analizar si se dan las circunstancias que establece el artículo 45.2.B.c de la LOUA, que determina que si el incremento de aprovechamiento objetivo es superior al 10 % del preexistente se requiere el incremento o mejora de las dotaciones existentes. El documento técnico analiza este aspecto descartando que se den las circunstancias previstas en el citado artículo.

De acuerdo con la regla 1ª de ordenación del artículo 36.2 de la LOUA, 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 pública urbanística. En este sentido, el documento técnico justifica la innovación en la necesidad de adaptar a la realidad existente el trazado viario secundario del núcleo urbano Barrio Nuevo-El Colorado y de “redefinir” las normas particulares que regulan el uso terciario y residencial en su ámbito (parcela mínima y edificabilidad). El documento técnico introduce además algunas modificaciones en la regulación de las áreas de ordenanza de los suelos urbanos afectados que carecen de una motivación expresa. A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación. En cuanto a la tipología de la edificación, ésta pasa a regularse de forma ambigua dejando de ser obligatoria la tipología de vivienda unifamiliar aislada, característica del uso residencial rural en el ámbito de la modificación, sin que se justifique esta decisión ni se valore el impacto de la misma sobre el uso global del núcleo de suelo urbano consolidado Barrio Nuevo-El Colorado.

8. CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación remitida y de acuerdo con los criterios establecidos por la Instrucción 11/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se constata que la Modificación del PGOU propuesta se limita al ámbito municipal, no incidiendo sobre intereses supralocales ni sobre las determinaciones que conforman la ordenación estructural del municipio.

El Ayuntamiento de Conil de la Frontera, como órgano competente para la resolución sobre la aprobación definitiva de la *“MODIFICACIÓN DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA EN EL ÁMBITO BARRIO NUEVO-EL COLORADO, ÁREA DE ORDENANZA AO-5 TERCIARIO Y ÁREA DE ORDENANZA AO-10 BARRIO NUEVO-EL COLORADO”*, en virtud del artículo 33.1 de la LOUA, examinará el expediente y en particular el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos y resolverá sobre su aprobación definitiva.

Sin perjuicio de lo anterior, en el marco de lo establecido por el artículo 31.2.C) de la LOUA aplicable en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y de acuerdo con la instrucción 11/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el informe urbanístico que emiten los órganos competentes de la Junta de Andalucía en el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planeamiento, se emite INFORME FAVORABLE CONDICIONADO a la incorporación al expediente, con anterioridad a su aprobación definitiva, del correspondiente informe favorable de Evaluación del Impacto en la Salud que debe emitir la Consejería competente en la materia, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la subsanación y/o aclaración de las cuestiones puestas de manifiesto en el apartado anterior del presente informe.

En Cádiz a la fecha de la firma electrónica

INDICE DE ALEGACIONES

ALEGACION 01	2022-RE-3046	ALEGACIONES 13/03/22	
ALEGACION 02	2022-E-RC-3139	ALEGACIONES 17/03/22	
ALEGACION 03	2022-E-RC-3140	ALEGACIONES 17/03/22	
ALEGACION 04	2022-E-RC-325	ALEGACIONES 17/03/22	
ALEGACION 05	2022-E-RC- 330	ALEGACIONES 18/03/22	
ALEGACION 06			
ALEGACION 07	2022-E-RE-341	ALEGACIONES 18/03/22	
ALEGACION 08	2022-E-RC-3334	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 09	2022-E-RC-3328	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 10	2022-E-RC-3326	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 11	2022-E-RC-3335	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 12	2022-E-RC-3323	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 13	2022-E-RC-3337	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 14	2022-E-RC-3338	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 15	2022-E-RC-3339	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 16	2022-E-RC-3341	ALEGACIONES 21-03-22	
ALEGACION 17	2022-E-RC-3342	ALEGACIONES 21/03-22	
ALEGACION 18	2022-E-RC-3343	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 19	2022-ERC-3427	ALEGACIONES 22/03/22	
ALEGACION 20			
ALEGACION 21	2022-E-RC-3456	ALEGACIONES 22/03/22	

ALEGACION 22	2022-ERC-3458	ALEGACIONES 22/03/22	
ALEGACION 23	2022-E-RC-3462	ALEGACIONES 22/03/22	
ALEGACION 24	2022-E-RC-3459	ALEGACIONES 22/03/22	
ALEGACION 25	2022-E-RC-3584	ALEGACIONES 23/03/22	
ALEGACION 26	2022-E-RC-3641	ALEGACIONES 24/03/22	
ALEGACION 27	2022-E-RC-3430	ALEGACIONES 22/03/22 (IGUAL QUE LA ALEGACION 10; PERO SIN FIRMAR ELECTRONICAMENTE)	
ALEGACION 28	2022-E-RC-3862	ALEGACIONES 25/03/22	
ALEGACION 29	2022-E-RC-3844	ALEGACIONES 25/03/22	
ALEGACION 30	2022-E-RC-3838	ALEGACIONES 25/03/22	
ALEGACION 31	2022-E-RC-3932	ALEGACIONES 28/03/22	
ALEGACION 32	2022-E-RC-3933	ALEGACIONES 28/03/22	

1. ALEGACION 01:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don _____, con D.N.I. _____, con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

QUEDAN DESESTIMADOS ambos puntos de la alegación, al suponer una **AMPLIACION del Ámbito de Actuación** (ampliación del ámbito físico de aplicación), de esta Modificación Puntual no estructural; lo cual implicaría una RE-CLASIFICACIÓN DE SUELO, quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, de este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

2. ALEGACION 02

... En resumen solicitamos.

- ALEGACIÓN sobre ASPECTOS GENERALES.

ALEGACIÓN Nº 1. Que se mantengan los 1.000 m² de parcela edificable, como norma general, contemplando las excepciones que se considere para situación "de hecho".

Se alegan opiniones subjetivas sin base jurídica alguna, sobre las determinaciones de las Ordenanzas Particulares A0-10 "Barrio Nuevo – El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL; proponiendo crear una doble ordenanzas particulares dentro de lo residencial rural: una para lo ya existente y otra para lo nuevo; lo cual, es incompatible.

No entendiendo el criterio de FUERA/DENTRO DE ORDENACIÓN; el cual, no puede ser modificado desde esa Modificación Puntual no estructurante.

Por lo que, SE DESESTIMA esta ALEGACIÓN Nº 1

ALEGACIÓN Nº 2. Que se aclaren los costes totales de la nueva ordenación, y las Actuaciones Aisladas se paguen entre todos los vecinos de Barrio Nuevo – El Colorado, equitativamente, y que se trate a todos por igual en la prestación de servicios.

SE ESTIMA parcialmente esta ALEGACIÓN Nº 2

Se acepta parcialmente esta Alegación Nº 2.; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos privativos que se deberán de retranquear, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO sin embargo, el que las Actuaciones Aisladas se paguen entre todos los vecinos de Barrio Nuevo – El Colorado.

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el ÁMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", en cada ACTUACION AISLADA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

ALEGACIÓN Nº 3. Que se descuenta de los costes de urbanización la parte ya pagada por los vecinos, y que el Ayuntamiento asuma un coste muy superior al 10%;...

La Alegación Nº 3, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que debe de tener esta Actuación Asistemática 07 (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que las determinaciones del VIARIO SECUNDARIO son generales para todo el ámbito de aplicación.

ALEGACIÓN Nº 4. *Que se reduzca la anchura prevista de algunos ramales secundarios de los carriles, y más concretamente, del carril de El Clavijo*

Todo el viario secundario indicado en la Modificación Puntual, se entiende como MÍNIMO, para cumplir unas condiciones de seguridad (contra-incendio), accesibilidad, funcionalidad y medio ambiental; acorde con este tiempo y el lugar; por lo que la REDUCCION DEL VIARIO, es improcedente.

Por lo que, SE DESESTIMA esta ALEGACION Nº4

ALEGACIÓN Nº 5. *Que se contemplen excepciones en el frente mínimo de parcela, para no perjudicar a los vecinos que cumplen con todos los parámetros, pero que viven en el "fondo de saco" o final de determinados carriles, como es mi caso.*

Esta ALEGACION Nº5. Se debe de tener en cuenta por justicia social; ya que son varias las parcelas afectadas (6 en concreto), y que la normativa debe de plantearles una solución factible y viable, ya que la mayoría de ellas, son parcelas que proceden del PGOU original; y en este no tenían incumplimiento de normativa por este aspecto.

Por lo que, se ESTIMA esta ALEGACIÓN Nº5, generando una solución en el Documento para su Aprobación Provisional; para no dejar inedificables todas estas parcelas; aspecto este, que no pretende la propia Modificación Puntual.

3. ALEGACION 03:

En CONTESTACIÓN a la alegación solicitada de Don _____, con D.N.I. _____, con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

QUEDAN DESESTIMADOS ambos puntos de la alegación, al suponer una **AMPLIACION del Ámbito de Actuación** (ampliación del ámbito físico de aplicación), de esta Modificación Puntual no estructural; lo cual implicaría una RE-CLASIFICACIÓN DE SUELO, quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, de este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

4. ALEGACION 04

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don , con D.N.I. , en representación de Dª , con D.N.I. , con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

(con referencia a la **ACTUACIÓN AISLADA AA-07**: terminación de apertura de VIAL 07 (Calle "Carril de los Clavijos") de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO")

LA ALEGACIÓN Nº 1 QUEDA DESESTIMADA

La Alegación Nº 1, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que debe de tener esta Actuación Asistemática 07 (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que las determinaciones del VIARIO SECUNDARIO son generales para todo el ámbito de aplicación.

LA ALEGACIÓN Nº 2 QUEDA DESESTIMADA

Ídem de la Alegación anterior.

LA ALEGACIÓN Nº 3 QUEDA DESESTIMADA

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias. Art.

143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el AMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", en cada ACTUACION AISLADA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

LA ALEGACIÓN Nº 4 QUEDA ESTIMADA

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 4, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público.

5. ALEGACION 05

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Doña , con D.N.I. número , y con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN** para el terciario y para el residencial sobre la **parcela mínima** exigida a efectos de construcción y segregación.

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en al Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; **en sus tres puntos.**

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSPENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **3ª ALEGACIÓN** sobre viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas:

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el primer punto de la 3ª ALEGACIÓN. (5.3.1)

Este punto de la Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO el segundo punto de la 3ª ALEGACIÓN (5.3.2)

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 5.3.2, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

QUEDA DESESTIMADO el tercer punto de la 3ª ALEGACIÓN (5.3.3) Ídem con el primer punto de esta 3ª Alegación.

SE ESTIMA parcialmente el cuarto punto de la 3ª ALEGACIÓN (5.3.4)

Se acepta parcialmente dicha Alegación 5.3.3; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos privativos que se deberán de retransmitirse, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO el quinto punto de la 3ª ALEGACIÓN (5.3.5)

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el AMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA

y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", en cada ACTUACION AISALDA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN** con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOU y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **5ª ALEGACIÓN** sobre el estudio económico de la Innovación y la evaluación de costes de urbanización de las AA, en caso de que la nuestra se mantenga finalmente.

PRIMER PUNTO: REPETIDO

Ver contestación al punto de Alegación 5.3.4. (IDEM)

SEGUNDO PUNTO: REPETIDO

Ver contestación al punto de Alegación 5.3.5. (IDEM)

- **6ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. de las NNCG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 6ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 6ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el residencial; **en sus dos puntos.**

Primer Punto: IDEM 6ª Alegación en su segundo punto.

Segundo Punto: Los usos compatibles del USO RESIDENCIAL RURAL: quedan definidos en el Apartado 4.2.5. Condiciones de Uso del Punto 4.2. Normas Particulares del Área de Ordenanza AO10 "Barrio Nuevo - el Colorado". No siendo considerado el uso turístico.

En el Área de Ordenanza AO-5: USO TERCARIO / "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", en su Apartado 4.3.5. Condiciones de uso, queda definido como uso admitido el uso turístico-hotelero.

6. ALEGACION 06

ALEGACION REPETIDA (IGUAL QUE LA ALEGACIÓN 05)

7. ALEGACION 07

En CONTESTACIÓN a la alegación solicitada de Don _____, con D.N.I., _____; con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", a su Aprobación Inicial, se informa que:

...

ALEGACIÓN PRIMERA. *Improcedencia de la inclusión de la Actuación Aislada 03 "Barrio Nuevo – El Colorado" (Carril de los Vallejos)" en el documento de Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo-El Colorado" aprobado inicialmente.*

...

- Que se proceda a la modificación del documento de planeamiento aprobado inicialmente, excluyendo del mismo la Actuación Aislada 03 "Barrio Nuevo – El Colorado", al carecer de justificación y fundamentación alguna su inclusión, puesto que la zona en cuestión ya cumple actualmente con Todas las justificaciones y objetivos perseguido por el documento de Modificación Puntual aprobado inicialmente y que se recogen en el apartado 4.1. de su Memoria de Ordenación.

ALEGACIÓN SEGUNDA. *Disconformidad en cuanto a los criterios incorporados por la ordenación pormenorizada para las Actuaciones Aisladas y a la caracterización del viario secundario "Barrio Nuevo – El Colorado", establecidos en los apartados 4.4.1. Y 4.4.2., respectivamente, de la Memoria de Ordenación del Documento de Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo-El Colorado".*

Disconformidad, igualmente, con el trazado del Vial 03 (Calle "Carril de los Vallejos") propuesto en el Plan de Ordenación Completa Modificado OC-01.B1 Barrio Nuevo-El Colorado. Zona 1.

...

- Que en su defecto, se proceda a la modificación del documento de planeamiento aprobado inicialmente, conforme las alegaciones expuestas, en cuanta a:
 - La caracterización del viario secundario "Barrio Nuevo-El Colorado", más concretamente, a la especificación de la anchura del viario
 - Las previsiones de obtención del suelo para la ejecución de las Actuaciones Aisladas
 - Y el traza recogido en la planimetría respecto del VIAL 03 ("Calle Carril de los Vallejos")

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", **y es para todo el ámbito de aplicación igual.**

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo **acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares**).

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- 4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERÍSTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VÍA URBANA PAVIMENTADA.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.

- c) **EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA**
- d) *QUE TENGAN SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES, si existiera planeamiento.*

Se entiende que la incorporación de esta Actuación Aislada: **AA-03**: terminación de apertura de VIAL 03 (Calle "Carril de los Vallejos"), es procedente y necesaria, ya que si no fuese así, muchas de las parcelas interiores a este carril, quedarían sin servicios y sin frente a vial público; es decir, sin llegar a la condición de solar. Objetivo principal de esta Modificación Puntual.

Indicar, específicamente, que la necesidad de esta CALLE (Viario 03 "Calle Carril de los Vallejos") es obligatoria, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a este mismo viario. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública; que ninguna de ellas dispone).

Por todo lo anterior, SE DESESTIMAN estas 2 ALEGACIONES (7.1 y 7.2)

8. ALEGACION 08:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de _____ con D.N.I. _____, con D.N.I. número _____, con D.N.I. _____ y _____, con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en al Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: Terciario / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: Terciario / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 3ª ALEGACION** con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.

Punto 8.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 8.3.2: DESESTIMADO. En cuanto al 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN** con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos en el Terciario.

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN** con respecto a la tipología de los cerramientos establecidos y propuestos en la Innovación.

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 8.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que establece el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal.

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; en sus dos puntos.

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSPENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 8ª ALEGACIÓN** con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.

- *"Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"*

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **9ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESTIMADO este primer punto de la 9ª ALEGACIÓN (8.9.1)

Aunque, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 9ª ALEGACIÓN (8.9.2)

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

9. ALEGACION 09:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don , con D.N.I. número , con D.N.I. , con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de

Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 9.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 9.3.2: DESESTIMADO. En cuanto a este 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 4ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 construidos en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 construidos.

Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN con respecto a la tipología de los cerramientos establecidos y propuestos en la Innovación.**

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 9.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que establece el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; en sus dos puntos.

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSPENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 8ª ALEGACIÓN** con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.

- *"Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"*

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **9ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 9ª ALEGACIÓN (9.9.1) IDEM

Punto 1 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 9ª ALEGACIÓN (9.9.2)

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

10. ALEGACION 10:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de la
, con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN** para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: Terciario / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN** con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: Terciario / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- NO APARECE ALEGACION 3ª
- **QUEDA DESESTIMADA esta 4ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 10.4.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 10.4.2: DESESTIMADO. En cuanto a este 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 5ª ALEGACIÓN con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el residencial; en sus dos puntos.**

PRIMER PUNTO: Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de

diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

SEGUNDO PUNTO: Los usos compatibles del USO RESIDENCIAL RURAL: quedan definidos en el Apartado 4.2.5. Condiciones de Uso del Punto 4.2. Normas Particulares del Área de Ordenanza AO10 "Barrio Nuevo - el Colorado". No siendo considerado el uso turístico.

En el Área de Ordenanzas AO-5: USO TERCIARIO / "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", en su Apartado 4.3.5. Condiciones de uso, queda definido como uso admitido el uso turístico-hotelero.

- **QUEDA ESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCIAIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 7ª ALEGACIÓN con respecto a la tipología de los cerramientos establecidos y propuestos en la Innovación.**

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 10.7; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que estable el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 8ª ALEGACIÓN con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal**

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 9ª ALEGACIÓN con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; en su dos puntos**

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2.021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2.022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSPENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **ALEGACION 10º** sobre los viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas.

QUEDAN DESESTIMADOS los 2 primeros puntos de la 10ª ALEGACION

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", y es para todo el ámbito de aplicación igual.

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo **acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública**; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares).

Por todo anterior, SE DENIEGA estas Alegaciones 10.10.1 y 10.10.2

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERÍSTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VÍA URBANA PAVIMENTA.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA
- QUE TENGAN SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES, si existiera planeamiento.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el tercer punto de la 10ª ALEGACIÓN (10.10.3)

Este punto de la Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre,

de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO este cuarto punto de la 10ª ALEGACIÓN.

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 10.10.5, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 11ª ALEGACIÓN con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.**

- *"Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"*

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **ALEGACIÓN 12ª** sobre el Estudio Económico de la Innovación y la evaluación de costes de urbanización.

SE ESTIMA parcialmente el primer punto de esta 12ª ALEGACIÓN (10.12.1)

Se acepta parcialmente dicha Alegación 10.12.1; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos que se deberán de retransmitir, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO el segundo punto de esta 12ª ALEGACIÓN (10.12.2)

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el ÁMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", en cada ACTUACION AISLADA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

- **13ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 13ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 13ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **QUEDA ESTIMADA esta 14ª ALEGACIÓN** propuesta sobre el Documento de Valoración de Impacto en la Salud de la Modificación Puntual del documento de Adaptación a la LOUA y Revisión del Plan Parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo – El Colorado"

"El Documento de Valoración de Impacto en la Salud de la Modificación Puntual que nos ocupa, que se anexa al mismo formando parte de su contenido, valorando de forma no significativa en su conjunto los impactos en la salud de las actuaciones nuevas y distintas que el régimen urbanístico y las determinaciones urbanísticas que incorpora la Innovación conllevarían y posibilitarían, en su Apartado 2.5. denominado Descripción de la Modificación, incurre en contradicciones, omisiones e inexactitudes con respecto de las determinaciones urbanísticas finalmente establecidas en el Documento de Modificación aprobado inicialmente, considerando este aspecto que ha de ser corregido y ajustarse en todo caso ese Documento Valorativo del Impacto en la Salud al Documento Técnico de la Innovación.

Imaginamos que esas contradicciones pueden haberse debido a los diferentes cambios que a lo largo de todo el proceso de redacción y ultimación del Documento definitivo que se aprobó finalmente, consecuencia de los distintos Informes emitidos, Sugerencias y Aportaciones trasladadas desde los colectivos y grupos políticos y cambios de impresión al respecto, de forma que el Documento de Valoración del Impacto en la Salud, no ha sido del todo actualizado al régimen urbanístico finalmente introducido y contenido en la Innovación.

En concreto en el Apartado 2.5.1.1. denominado Normas Particulares (Páginas 14-16 del Documento de Impacto) es donde esas contradicciones u omisiones se incluyen". ...

Se informa favorablemente esta Alegación 14; debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con el resto de la Modificación Puntual.

11. ALEGACION 11

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Doña _____, con D.N. _____, con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 1ª ALEGACIÓN** para el terciario y para el residencial sobre la **parcela mínima** exigida a efectos de construcción y segregación.

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: Terciario / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN** con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: Terciario / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMETE esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

El Punto 1º queda DESESTIMADO (11.3.1). Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCIARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En cuanto al 2º PUNTO (11.3.2.), de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio; por lo tanto, queda también DESESTIMADO.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento. Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

Por otra parte, el TERCER PUNTO alegado (11.3.3) es ESTIMADO.

Debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con la normativa expuesta en el resto de la Modificación Puntual.

- **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN** con respecto a la tipología de los **cerramientos** establecidos y propuestos en la Innovación.

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 11.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que estable el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal.

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; **en su tres puntos**

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **ALEGACION 8º** sobre los viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas.

QUEDA DESESTIMADO el primer punto de esta 8ª ALEGACION (11.8.1.)

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", y es para todo el ámbito de aplicación igual.

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo **acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública**; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares).

Por todo anterior, SE DENIEGA este punto de la Alegaciones (11.8.1)

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- 4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERISTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VIA URBANA PAVIMENTA.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA
- d) QUE TENGAN SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES, si existiera planeamiento.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el segundo punto de esta 8ª ALEGACIÓN (11.8.2.)

El segundo punto de esta 8ª Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que debe de tener esta Actuación Asistemática 03 (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO el tercer punto de esta 8ª ALEGACIÓN (11.8.3)

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 11.8.3., siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

QUEDA DESESTIMADO el cuarto punto de esta 8ª ALEGACIÓN (11.8.4)

Ídem Alegación 11.8.1.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 9ª ALEGACIÓN con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.**

- "Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos**

generales de condiciones de parcela o solar; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **ALEGACIÓN 10ª** sobre el Estudio Económico de la Innovación y la evaluación de costes de urbanización.

SE ESTIMADO parcialmente el primer punto de esta 10ª ALEGACIÓN (11.10.1).

Se acepta parcial mente dicha Alegación 10.12.1; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos que se deberán de retranquear, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO el segundo punto de esta 12ª ALEGACIÓN (11.10.2.)

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias. Art.

143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el AMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", en cada ACTUACION AISLADA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

- **11ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 11ª ALEGACIÓN (11.11.1)

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 11ª ALEGACIÓN (11.11.2)

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

12. ALEGACION 12:

En CONTESTACIÓN a la alegación de Doña , con D.N.I. y Don con D.N.I.; con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", a su Aprobación Inicial, se informa que:

• QUEDA DESESTIMADA esta ALEGACIÓN 12.

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", y es para todo el ámbito de aplicación igual.

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares).

Por todo anterior, SE DENIEGA esta Alegación.

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- 4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERÍSTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VÍA URBANA PAVIMENTA.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) **EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA**
- d) QUE TENGAN SEÑALADAS **ALINEACIONES Y RASANTES**, si existiera planeamiento.

Por otro lado, indicar que en esta Alegación 12, se hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática.

Lo cual queda fuera del ámbito de esta MODIFICACION PUNTUAL, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación de su urbanización, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicando que en esa gestión se debe de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PUBLICO-PRIVADA**, con su correspondiente Levantamiento Topográfico Georreferenciado, y posterior, y posterior Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

13. ALEGACION 13:

Por la presente...

Antecedentes...

"El Documento de Adaptación del PGOU de Conil de la Frontera a la LOUA, aprobado en Diciembre de 2.004 incorporó ambas parcelas dentro de ese suelo urbano, tal como refleja el Plan o de Ordenación completa de Clasificación y Categorías de Suelo Urbanización "Barrio Nuevo – El Colorado" ON-01.D del referido Documento.

No obstante lo dicho, la Modificación en curso vuelve a excluir estas Parcelas del ámbito de suelo urbano en el que el Documento de Adaptación referido nos había incluido, tal como se grafía en el Plano de Ordenación Zona 2 Barrio Nuevo – El Colorado.

En este sentido consideramos que esa innovación de carácter de ordenación pormenorizada, no estructural en tanto entre otras cosas no cambia la clasificación urbanística de suelo alguno, no puede desclasificar y dejar fuera del ámbito de suelo urbano, las parcelas que nos ocupan. "

..

CONCLUSIÓN:

- La parcela de nuestra propiedad sita en El Colorado e identificada en el Antecedente II de esta Alegación NO PUEDE SER EXCLUIDA COMO SUELO URBANO POR LA Modificación EN TRÁMITE QUE NOS OCUPA.

...

En CONTESTACIÓN a la alegación de Doña _____ con D.N.I. _____ ; con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

• QUEDA ESTIMADA esta ALEGACIÓN 13.

Se estima esta ALEGACIÓN 13; sub-sanándose en la Documentación Gráfica de este Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU: "Barrio Nuevo – El Colorado" CONIL, para su Aprobación Provisional.

Tomando la misma delimitación de suelo urbano, indicada en el Documento de Adaptación Parcial a lo LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera.

14. ALEGACION 14:

Por la presente... Antecedentes...

"El Documento de Adaptación del PGOU de Conil de la Frontera a la LOUA, aprobado en Diciembre de 2.004 incorporó ambas parcelas dentro de ese suelo urbano, tal como refleja el Plan o de Ordenación completa de Clasificación y Categorías de Suelo Urbanización "Barrio Nuevo – El Colorado" ON-01.D del referido Documento.

No obstante lo dicho, la Modificación en curso vuelve a excluir estas Parcelas del ámbito de suelo urbano en el que el Documento de Adaptación referido nos había incluido, tal como se grafía en el Plano de Ordenación Zona 2 Barrio Nuevo – El Colorado.

En este sentido consideramos que esa innovación de carácter de ordenación pormenorizada, no estructural en tanto entre otras cosas no cambia la clasificación urbanística de suelo alguno, no puede desclasificar y dejar fuera del ámbito de suelo urbano, las parcelas que nos ocupan."

..

CONCLUSIÓN:

- La parcela de nuestra propiedad sita en El Colorado e identificada en el Antecedente II de esta Alegación NO PUEDE SER EXCLUIDA COMO SUELO URBANO OPOR LA MODIFICACIÓN EN TRÁMITE QUE NOS OCUPA.

En CONTESTACIÓN a la alegación de Doña , con D.N.I. número con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

• QUEDA ESTIMADA esta ALEGACIÓN 14.

Se estima esta ALEGACIÓN 14; sub-sanándose en la Documentación Gráfica de este Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU: "Barrio Nuevo – El Colorado" CONIL, para su Aprobación Provisional.

Tomando la misma delimitación de suelo urbano, indicada en el Documento de Adaptación Parcial a lo LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera.

15. ALEGACION 15:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN** para el terciario y para el residencial sobre la **parcela mínima** exigida a efectos de construcción y segregación.

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN** con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la

consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

• **QUEDA DESESTIMADA esta 3ª ALEGACION** con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.

El permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento. Siendo lo solicitado en esta alegación, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

• **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN** con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

• **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN** con respecto a la tipología de los cerramientos establecidos y propuestos en la Innovación.

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 15.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que estable el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

• **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; en su tres puntos

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **8ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de esta 8ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 8ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

16. ALEGACION 16

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Doña , con D.N.I con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en al Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la

consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

• **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 16.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 16.3.2: DESESTIMADO. En cuanto al 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

Por otra parte, el TERCER PUNTO alegado (16.3.3) es ESTIMADO.

Debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con la normativa expuesta en el resto de la Modificación Puntual.

• **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

• **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN con respecto a la tipología de los cerramientos establecidos y propuestos en la Innovación.**

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 16.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que establece el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; en su tres puntos

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **ALEGACION 8º** sobre los viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas.

QUEDA DESESTIMADOS el primer y cuarto punto de la 8ª ALEGACION

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", y es para todo el ámbito de aplicación igual.

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas

interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares).

Por todo anterior, SE DENIEGA estas Alegaciones 16.8.1 y 16.8.4

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- 4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERÍSTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VÍA URBANA PAVIMENTA.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) **EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA**
- d) QUE TENGAN SEÑALADAS **ALINEACIONES Y RASANTES**, si existiera planeamiento.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el segundo punto de esta 8ª ALEGACIÓN (16.8.2)

Este punto de la Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO el tercer punto de la 8ª ALEGACIÓN.

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 16.8.3, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

• **QUEDA DESESTIMADA esta 9ª ALEGACIÓN con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.**

- *"Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"*

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **ALEGACIÓN 10ª** sobre el Estudio Económico de la Innovación y la evaluación de costes de urbanización.

SE ESTIMADO parcialmente el primer punto de esta 10ª ALEGACIÓN.

Se acepta parcial mente dicha Alegación 10.12.1; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos que se deberán de retranquear, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO el segundo punto de esta 10ª ALEGACIÓN.

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias. Art.

143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el AMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", en cada ACTUACION AISALDA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

- **11ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de esta 11ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 11ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

17. ALEGACION 17

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don , con D.N.I. , con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de

Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

• **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 17.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 17.3.2: DESESTIMADO. En cuanto al 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

Por otra parte, el TERCER PUNTO alegado (17.3.3) es ESTIMADO.

Debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con la normativa expuesta en el resto de la Modificación Puntual.

• **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN** con respecto a la tipología de los **cerramientos** establecidos y propuestos en la Innovación.

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 17.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que estable el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; **en su tres puntos**

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **ALEGACION 8º** sobre los viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas.

QUEDA DESESTIMADOS el primer y cuarto punto de la 8ª ALEGACION

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", y es para todo el ámbito de aplicación igual.

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo **acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública**; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares).

Por todo anterior, SE DENIEGA estas Alegaciones 16.8.1 y 16.8.4

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- 4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERISTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VIA URBANA PAVIMENTA.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) **EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA**
- d) QUE TENGAN SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES, si existiera planeamiento.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el segundo punto de la 8ª ALEGACIÓN (17.8.2)

Este punto de la Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO el tercer punto de la 8ª ALEGACIÓN.

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 16.8.3, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

QUEDA DESESTIMADA esta 9ª ALEGACIÓN con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.

- "Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO - EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **ALEGACIÓN 10ª** sobre el Estudio Económico de la Innovación y la evaluación de costes de urbanización.

SE ESTIMADO parcialmente el primer punto de esta 10ª ALEGACIÓN.

Se acepta parcialmente dicha Alegación 10.12.1; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos que se deberán de retranquear, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO el segundo punto de esta 10ª ALEGACIÓN.

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias. Art.

143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el ÁMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", en cada ACTUACION AISALDA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

- **11ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 11ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 11ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento. Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

18. ALEGACION 18:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don , con D.N.I. , con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la

consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 18.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 18.3.2: DESESTIMADO. En cuanto al 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

Por otra parte, el TERCER PUNTO alegado (18.3.3) es ESTIMADO.

Debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con la normativa expuesta en el resto de la Modificación Puntual.

- **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN con respecto a la tipología de los cerramientos establecidos y propuestos en la Innovación.**

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 18.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que establece el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; en su tres puntos

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSPENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **ALEGACION 8º** sobre los viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE los Puntos 1º Y 3º de esta 8ª ALEGACIÓN (18.8.1. y 18.8.3)

Este punto de la Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre,

de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO este segundo punto de esta 8ª ALEGACIÓN (18.8.2.)

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 18.8.2, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el 4º PUNTO de esta 8ª ALEGACIÓN (18.8.4.)

Se acepta parcial mente dicha Alegación 18.8.4; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos que se deberán de retranquear, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO el 5º punto de esta 8ª ALEGACIÓN (18.8.5)

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el AMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", en cada ACTUACION AISLADA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

• **QUEDA DESESTIMADA esta 9ª ALEGACIÓN con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.**

- *"Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"*

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

• **ALEGACIÓN 10ª** sobre el Estudio Económico de la Innovación y la evaluación de costes de urbanización.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el PUNTO 1º de esta 8ª ALEGACIÓN (18.10.1.)

Ídem Alegación 18.9.4 / concepto repetido en esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO el segundo punto de esta 10ª ALEGACIÓN.

Ídem Alegación 18.9.5 /concepto repetido en esta misma alegación.

- **11ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 11ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 11ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

19. ALEGACION 19

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de D. _____ con D.N.I. _____ y otros propietarios incluidos en la Actuación Aislada AA-05, con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de

Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 19.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCIARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 19.3.2: DESESTIMADO. En cuanto al 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

Por otra parte, el TERCER PUNTO alegado (19.3.3) es ESTIMADO.

Debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con la normativa expuesta en el resto de la Modificación Puntual.

- **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela.** Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN** con respecto a la tipología de los cerramientos establecidos y propuestos en la Innovación.

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 19.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que estable el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; en su tres puntos

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSPENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **ALEGACION 8ª** sobre los viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas.

QUEDAN DESESTIMADOS el primer y cuarto punto de esta 8ª ALEGACION (19.8.1 y 19.8.4)

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", y es para todo el ámbito de aplicación igual.

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo **acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública**; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares).

Por todo anterior, SE DENIEGA estas Alegaciones 19.8.1 y 19.8.4

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el **Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- 4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERÍSTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VIA URBANA PAVIMENTA.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA
- d) QUE TENGAN SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES, si existiera planeamiento.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el segundo punto de esta 8ª ALEGACIÓN (19.8.2)

Este punto de la Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO este tercer punto de la 8ª ALEGACIÓN (19.8.3.)

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 17.8.3, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 9ª ALEGACIÓN** con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.

- "Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **ALEGACIÓN 10ª** el Estudio Económico de la Innovación y la evaluación de costes de urbanización.

SE ESTIMADO parcialmente el primer punto de esta 10ª ALEGACIÓN.

Se acepta parcialmente dicha Alegación 10ª.1; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos privativos que se deberán de retribuir, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO el segundo punto de esta 10ª ALEGACIÓN.

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias. Art.

143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el ÁMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", en cada ACTUACION AISALDA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

- **11ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO el primer punto de la 11ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO el segundo punto de la 11ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo –

El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

20. ALEGACION 20:

21. ALEGACION 21:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don , con D.N.I. , con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

QUEDAN DESESTIMADOS ambos puntos de la alegación, al suponer una **AMPLIACION del Ámbito de Actuación** (ampliación del ámbito físico de aplicación), de esta Modificación Puntual no estructural; lo cual implicaría una RE-CLASIFICACIÓN DE SUELO, quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, de este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

22. ALEGACION 22:

23. ALEGACION 23:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de . con C.I.F. , con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCIARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCIARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de

Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

• **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 23.3.1: DESESTIMADO. Ya que las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 23.3.2: DESESTIMADO. En cuanto al 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento. Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley. (2º Punto, por tanto, DESESTIMADO)

Por otra parte, el TERCER PUNTO alegado (23.3.3) es ESTIMADO.

Debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con la normativa expuesta en el resto de la Modificación Puntual.

• **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN** con respecto a la tipología de los **cerramientos** establecidos y propuestos en la Innovación.

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 23.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que estable el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; **en su tres puntos**

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

ALEGACION 8º sobre los viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas.

QUEDAN DESESTIMADOS el Punto 1, el Punto 2 y le Punto 5, de esta 8ª ALEGACION (23.8.1, 23.8.2. y 23.8.5)

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", y es para todo el ámbito de aplicación igual.

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo **acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública**; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares).

Por todo anterior, SE DENIEGA estas Alegaciones 23.8.1 y 23.8.5

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el **Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- 4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERISTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VIA URBANA PAVIMENTA.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) **EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA**
- d) QUE TENGAN SEÑALADAS **ALINEACIONES Y RASANTES**, si existiera planeamiento.

Además, indicar con lo expresado en el Punto 5, que la MODIFICACION PUNTUAL va a seguir manteniendo la **AA-01: ACTUACION AISLADA 01: TERMINACION DE APERTURA DE VIAL 01 (Calle A)**.

En lo relativo, con lo que se grafía fuera del AMBITO DE APLICACIÓN, esto no tiene ningún valor normativo, y tan sólo se hace a modo informativo. No siendo de aplicación a esta MODIFICACION PUNTUAL, ninguna determinación que quede fuera de su AMBITO DE APLICACIÓN.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el tercer punto de esta 8ª ALEGACIÓN (19.8.3.)

Este punto de la Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO este cuarto punto de la 8ª ALEGACIÓN (23.8.4.)

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 17.8.3, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 9ª ALEGACIÓN** con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.

- "Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **ALEGACIÓN 10ª** sobre el Estudio Económico de la Innovación y la evaluación de costes de urbanización.

SE ESTIMA parcialmente el primer punto de esta 12ª ALEGACIÓN.

Se acepta parcialmente dicha Alegación 10.12.1; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos que se deberán de retranquear, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO el segundo punto de esta 12ª ALEGACIÓN.

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el AMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", en cada ACTUACION AISLADA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

- **11ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 13ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 13ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo –

El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **QUEDA ESTIMADA esta 12ª ALEGACIÓN** propuesta sobre el Documento de Valoración de Impacto en la Salud de la Modificación Puntual del documento de Adaptación a la LOUA y Revisión del Plan Parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo – El Colorado"

"El Documento de Valoración de Impacto en la Salud de la Modificación Puntual que nos ocupa, que se anexa al mismo formando parte de su contenido, valorando de forma no significativa en su conjunto los impactos en la salud de las actuaciones nuevas y distintas que el régimen urbanístico y las determinaciones urbanísticas que incorpora la Innovación conllevarían y posibilitarían, en su Apartado 2.5. denominado Descripción de la Modificación, incurre en contradicciones, omisiones e inexactitudes con respecto de las determinaciones urbanísticas finalmente establecidas en el Documento de Modificación aprobado inicialmente, considerando este aspecto que ha de ser corregido y ajustarse en todo caso ese Documento Valorativo del Impacto en la Salud al Documento Técnico de la Innovación.

Imaginamos que esas contradicciones pueden haberse debido a los diferentes cambios que a lo largo de todo el proceso de redacción y ultimación del Documento definitivo que se aprobó finalmente, consecuencia de los distintos Informes emitidos, Sugerencias y Aportaciones trasladadas desde los colectivos y grupos políticos y cambios de impresión al respecto, de forma que el Documento de Valoración del Impacto en la Salud, no ha sido del todo actualizado al régimen urbanístico finalmente introducido y contenido en la Innovación.

En concreto en el Apartado 2.5.1.1. denominado Normas Particulares (Páginas 14-16 del Documento de Impacto) es donde esas contradicciones u omisiones se incluyen". ...

Se informa favorablemente esta Alegación 23.12; debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con el resto de la Modificación Puntual.

24. ALEGACION 24

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de _____, con C.I.F _____, cuya representación viene dada por _____ con D.N.I. _____, con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO - EL COLORADO**", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en al Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo - El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo - El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

• **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 24.3.1: DESESTIMADO. Ya que las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 24.3.2: DESESTIMADO. En cuanto al 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", él es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento. Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley. (2º Punto, por tanto, DESESTIMADO)

Por otra parte, el TERCER PUNTO alegado (23.3.3) es ESTIMADO.

Debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con la normativa expuesta en el resto de la Modificación Puntual.

• **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN** con respecto a la tipología de los **cerramientos** establecidos y propuestos en la Innovación.

Si bien, no tiene base jurídica esta Alegación 23.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que estable el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; **en su tres puntos**

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

ALEGACION 8º sobre los viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas.

QUEDAN DESESTIMADOS el Punto 1, el Punto 2 y le Punto 5, de esta 8ª ALEGACION (23.8.1, 23.8.2. y 23.8.5)

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", y es para todo el ámbito de aplicación igual.

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo **acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública**; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares).

Por todo anterior, SE DENIEGA estas Alegaciones 23.8.1 y 23.8.5

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el **Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- 4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERÍSTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VIA URBANA PAVIMENTA.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) **EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA**
- d) QUE TENGAN SEÑALADAS **ALINEACIONES Y RASANTES**, si existiera planeamiento.

Además, indicar con lo expresado en el Punto 5, que la MODIFICACION PUNTUAL va a seguir manteniendo la **AA-01: ACTUACION AISLADA 01: TERMINACION DE APERTURA DE VIAL 01 (Calle A)**.

En lo relativo, con lo que se grafía fuera del AMBITO DE APLICACIÓN, esto no tiene ningún valor normativo, y tan sólo se hace a modo informativo. No siendo de aplicación a esta MODIFICACION PUNTUAL, ninguna determinación que quede fuera de su AMBITO DE APLICACIÓN.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el tercer punto de esta 8ª ALEGACIÓN (19.8.3.)

Este punto de la Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO este cuarto punto de la 8ª ALEGACIÓN (23.8.4.)

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 17.8.3, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 9ª ALEGACIÓN con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.**

- "Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **ALEGACIÓN 10ª** sobre el Estudio Económico de la Innovación y la evaluación de costes de urbanización.

SE ESTIMA parcialmente el primer punto de esta 12ª ALEGACIÓN.

Se acepta parcial mente dicha Alegación 10.12.1; debiéndose incorporar en el Estudio Económico de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos que se deberán de retranquear, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder.

QUEDA DESESTIMADO el segundo punto de esta 12ª ALEGACIÓN.

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el AMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", en cada ACTUACION AISLADA (AA).

Que será el mismo que tendrá el correspondiente PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.

- **11ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 13ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 13ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **QUEDA ESTIMADA esta 12ª ALEGACIÓN** propuesta sobre el Documento de Valoración de Impacto en la Salud de la Modificación Puntual del documento de Adaptación a la LOUA y Revisión del Plan Parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo – El Colorado"

"El Documento de Valoración de Impacto en la Salud de la Modificación Puntual que nos ocupa, que se anexa al mismo formando parte de su contenido, valorando de forma no significativa en su conjunto los impactos en la salud de las actuaciones nuevas y distintas que el régimen urbanístico y las determinaciones urbanísticas que incorpora la Innovación conllevarían y posibilitarían, en su Apartado 2.5. denominado Descripción de la Modificación, incurre en contradicciones, omisiones e inexactitudes con respecto de las determinaciones urbanísticas finalmente establecidas en el Documento de Modificación aprobado inicialmente, considerando este aspecto que ha de ser corregido y ajustarse en todo caso ese Documento Valorativo del Impacto en la Salud al Documento Técnico de la Innovación.

Imaginamos que esas contradicciones pueden haberse debido a los diferentes cambios que a lo largo de todo el proceso de redacción y ultimación del Documento definitivo que se aprobó finalmente, consecuencia de los distintos Informes emitidos, Sugerencias y Aportaciones trasladadas desde los colectivos y grupos políticos y cambios de impresión al respecto, de forma que el Documento de Valoración del Impacto en la Salud, no ha sido del todo actualizado al régimen urbanístico finalmente introducido y contenido en la Innovación.

En concreto en el Apartado 2.5.1.1. denominado Normas Particulares (Páginas 14-16 del Documento de Impacto) es donde esas contradicciones u omisiones se incluyen". ...

Se informa favorablemente esta Alegación 23.12; debiéndose corregir el DOCUMENTO DE VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD, para que concuerde perfectamente, con el resto de la Modificación Puntual.

25. ALEGACION 25

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Doña _____ con D.N.I. _____, con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 1ª ALEGACIÓN** para el terciario y para el residencial sobre la **parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en al Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN** con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la

consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

• **QUEDA DESESTIMADA esta 3ª ALEGACION** con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.

Punto 25.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 25.3.2: DESESTIMADO. En cuanto al 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

• **QUEDA DESESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN** con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.

- "Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **5ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. De las NNGG del PGOU que está

totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 13ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 13ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

26. ALEGACION 26

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don , con D.N.I. número con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "**BARRIO NUEVO – EL COLORADO**", a su Aprobación Inicial, se informa que:

QUEDAN DESESTIMADOS ambos puntos de la alegación, al suponer una **AMPLIACION del Ámbito de Actuación** (ampliación del ámbito físico de aplicación), de esta Modificación Puntual no estructural; lo cual implicaría una RE-CLASIFICACIÓN DE SUELO, quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, de este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

27. ALEGACION 27:

Ídem ALEGACION 10.

28. ALEGACION 28:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de D. , con D.N.I , con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN** para el terciario y para el residencial sobre la **parcela mínima** exigida a efectos de construcción y segregación.

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN** con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 3ª ALEGACION** con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.

Punto 28.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 28.3.2: DESESTIMADO. En cuanto al 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN** con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela.** Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN** con respecto a la tipología de los cerramientos establecidos y propuestos en la Innovación.

Si bien, no tiene base jurídica, esta Alegación 28.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que establece el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal.**

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; en su dos puntos**

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSPENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 8ª ALEGACIÓN con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.**

- *"Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"*

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **9ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. de las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 9ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 9ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

29. ALEGACION 29

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don , con D.N.I. número y Doña , con D.N.I. número , con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 29.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 29.3.2: DESESTIMADO. En cuanto a este 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **QUEDA ESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN con respecto a la exigencia de al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m² c. en el Terciario.**

Si bien debemos de indicar, que nada tiene que ver el aparcamiento privado, con el aparcamiento público.

Y que una vez se ha realizado un estudio pormenorizado de las condiciones de edificación que se le debe de exigir al ámbito de "Barrio Nuevo - El Colorado" en su Área de Ordenanza TERCARIA, mediante esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado", se entiende necesaria esa aportación de aparcamiento privativo, asignado al uso de la edificación **que se vaya a desarrollar en un futuro en dicha parcela**. Debiéndose siempre garantizar un mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos. Nada se dice de las edificaciones existentes.

- **QUEDA ESTIMADA PARCIALMENTE esta 5ª ALEGACIÓN con respecto a la tipología de los cerramientos establecidos y propuestos en la Innovación.**

Si bien, no tiene base jurídica, esta Alegación 28.5; ya que es potestad de esta Modificación Puntual definir el tipo de cerramiento de parcela a utilizar en su ámbito de aplicación; las Ordenanzas Particulares de este ámbito de aplicación, finalmente recogen unas características específicas para la valla creada en alineación oficial (es decir, hacia la calle); remitiéndonos a la normativa que establece el PGOU con carácter general en materia de cerramientos de parcela en suelo urbano, para el resto.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 6ª ALEGACIÓN** con respecto a la alineación máxima de edificación en las parcelas terciarias con fachada a la travesía de El Colorado y la cuestión de los espacios privados existentes entre las fachadas de terminadas edificación coincidentes con esa alineación máxima y la arista exterior del actual acerado peatonal.

Este tema queda fuera de la aplicación de esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado".

Se deriva directamente a las Ordenanzas Municipales de ocupación de vía pública y demás normativas aplicables.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 7ª ALEGACIÓN** con respecto a las eventuales suspensiones de licencia en todo el ámbito de la Innovación, y en especial en aquellos correspondientes a las Actuaciones Aisladas; en su dos puntos

En el pasado Pleno Municipal del 21 de octubre de 2021 se procedió a aprobar inicialmente la referida MODIFICACIÓN PUNTUAL del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

El acuerdo de Aprobación Inicial ha sido publicado en el BOP de Cádiz nº 34, de fecha 18 de febrero de 2022.

En el tercer punto de este edicto se indica literalmente:

"3º. Acordar la Suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año, salvo la ejecución de aquellas obras que no resulten afectadas por esta Modificación Puntual, de conformidad con lo establecido en el Art. 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)"

Remitiéndonos de forma general a la correspondiente normativa autonómica, que es la que regula estos apartados. Ver Art. 27 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre re, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA): SUSPENSIONES DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIA URBANISTICAS, de obligado cumplimiento.

- **QUEDA DESESTIMADA esta 8ª ALEGACIÓN** con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.

- *"Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"*

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

- **9ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. de las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 9ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 9ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento. Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

30. ALEGACION 30:

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don , con D.N.I. número y Doña con D.N.I. número con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

- **QUEDA DESESTIMADA esta 1ª ALEGACIÓN para el terciario y para el residencial sobre la parcela mínima exigida a efectos de construcción y segregación.**

Las CONDICIONES DE PARCELA, son claras y concisas, en esta Modificación Puntual, encontrándose desarrolladas en el Punto 4.2.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado" (zona residencial rural) y en el Punto 4.3.2. las referentes al Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado", en las correspondientes NORMAS PARTICULARES que incorpora esta Modificación Puntual.

Siendo mucho más flexibles y menos restrictivas, que las del PGOU original; teniendo para ello en cuenta, la realidad física existente actualmente en el ámbito de aplicación.

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

- **QUEDA DESESTIMADA esta 2ª ALEGACIÓN con respecto a la ocupación y separación a linderos en el Terciario.**

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, base tipológica del Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo - El Colorado" / RESIDENCIAL RURAL.

Suprimir la separación a todos los linderos es incompatible con una TIPOLOGIA DE EDIFICACION PREFERENTEMENTE TIPO AISLADA, a desarrollar en el Área de Ordenanza AO-5: TERCARIO / "Barrio Nuevo – El Colorado".

A pesar de ello, se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación.

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de

Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación.

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

• **QUEDA DESESTIMADA esta 3ª ALEGACION con respecto a la compatibilidad del uso residencial en el Terciario.**

Punto 30.3.1: DESESTIMADO. Las edificaciones a las que hace referencia esta alegación en su punto primero, seguirán estando como están. Ya que el USO TERCARIO, ni se modifica, ni se puede modificar por esta Modificación Puntual no estructurante; ya que es un USO GENERAL, aplicable a todo el municipio.

En lo referente al Art. 8.3. de las NN.GG. del PGOU de Conil, sobre "Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano" es de aplicación, tanto en esta zona concreta, como en el resto del municipio. NO INTERVIENENDO EN ELLO, NUESTRA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Punto 30.3.2: DESESTIMADO. En cuanto a este 2º PUNTO, de permitir la construcción de vivienda a la persona explotadora de la actividad principal desarrollada en la parcela, sólo para el uso terciario en "Barrio Nuevo-El Colorado", es una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

Si esto se cambiase, debería de ser a Nivel General, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual, no estructurante.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo lo solicitado en este 2º punto, incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

• **QUEDA DESESTIMADA esta 4ª ALEGACIÓN con respecto del frente mínimo de parcela en el Residencial y en el Terciario.**

- "Se propone que ese frente mínimo de parcela venga referido expresamente a vía pública o VIARIO PRIVADO DE USO público o COLECTIVO"

No es de aplicación a esta Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", como se indica en su Punto 2. Objeto y justificación de esta Modificación puntual; **definir los conceptos generales de condiciones de parcela o solar**; ya que lo que se propone, debería de ser a NIVEL GENERAL, para todo el ámbito municipal, lo que no es objeto de esta Modificación Puntual.

Y si lo pusiéramos sólo para "El Colorado - Barrio Nuevo", incurriríamos en una clara reserva de dispensación, al otorgarse un trato diferenciado y más favorable a los propietarios de este núcleo, en relación con el resto del municipio.

• **5ª ALEGACIÓN:** se considera necesario establecer un régimen transitorio para todas aquellas parcelas y edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Innovación que se tramita, así como actualizar el régimen del fuera de ordenación que establece el artículo 8.2. de las NNGG del PGOU que está totalmente desfasado en relación con lo establecido antes en la LOUA 7/2002 y ahora en la LISTA 7/2021.

QUEDA DESESTIMADO este primer punto de la 13ª ALEGACIÓN.

IDEM Punto 1 y Punto 2 de esta misma alegación.

QUEDA DESESTIMADO este segundo punto de la 13ª ALEGACIÓN.

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU (concretamente Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo – El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, en este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- **6ª ALEGACION** sobre los viarios secundarios interiores previstos en la Innovación y adscritos a las Actuaciones Aisladas.

QUEDAN DESESTIMADOS el primer y cuarto punto de esta 6ª ALEGACION (30.6.1 y 30.6.4)

La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", y es para todo el ámbito de aplicación igual.

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).)

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen terminar mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública; que ninguna de ellas dispone actualmente, por lo que no se pueden entender como solares).

Por todo anterior, SE DENIEGA estas Alegaciones 19.8.1 y 19.8.4

Invitando a todos los vecinos de ACTUACIONES AISLADAS, a que comiencen las gestiones para desarrollar lo más rápido posible la terminación urbanística de dichas calles; para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Conil, se pone a su disposición.

Indicar al respecto, lo estipulado en el **Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERÍSTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes: a) ACCESO RODADO POR VIA URBANA PAVIMENTA.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA
- QUE TENGAN SEÑALADAS ALINEACIONES Y RASANTES, si existiera planeamiento.

QUEDA ESTIMADO PARCIALMENTE el segundo punto de esta 6ª ALEGACIÓN (30.6.2)

Este punto de la Alegación, hace referencia al desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener estas Actuaciones Asistemática (que corresponde a un paso posterior); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); donde resolver la problemática indicada en esta alegación.

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, en la zona afecta). Por otro lado, indicar que la figura de Estudio de Detalle, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

QUEDA ESTIMADO este tercer punto de la 6ª ALEGACIÓN (30.6.3.)

Queda ESTIMADA esta Alegación Nº 30.6.3, siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público, como indica la propia alegación.

31. ALEGACION 31

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Don , con D.N.I. número con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

QUEDAN DESESTIMADOS ambos puntos de la alegación, al suponer una **AMPLIACION del Ámbito de Actuación** (ampliación del ámbito físico de aplicación), de esta Modificación Puntual no estructural; lo cual implicaría una RE-CLASIFICACIÓN DE SUELO, quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, de este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

32. ALEGEGACION 32

En CONTESTACIÓN a las alegaciones de Doña _____ con D.N.I. número _____, con referencia a la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO", a su Aprobación Inicial, se informa que:

QUEDAN DESESTIMADOS ambos puntos de la alegación, al suponer una **AMPLIACION del Ámbito de Actuación** (ampliación del ámbito físico de aplicación), de esta Modificación Puntual no estructural; lo cual implicaría una RE-CLASIFICACIÓN DE SUELO, quedando fuera del objeto de esta intervención, el cual queda recogido en el Punto 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL, de este mismo documento.

Siendo incompatible con este tipo de Innovación (Modificación Puntual de PGOU, no estructurante), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

Conil de la Frontera, ENERO de 2.023



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

INFORME JURIDICO PARA SECRETARÍA GENERAL.

ASUNTO: APROBACION PROVISIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.- BARRIO NUEVO-EL COLORADO

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

I. ANTECEDENTES

Consta resolución de Alcaldía nº 155 de fecha 26 de enero de 2021 por la que se ordena a la Oficina Técnica Municipal, que se agilicen los trámites necesarios para la aprobación de los instrumentos de planeamiento necesarios para posibilitar el normal desarrollo urbanístico y de obras de urbanización de la zona del AO-10 “Barrio Nuevo El Colorado” y AO-5 “terciario” de Barrio Nuevo El Colorado. Con fecha 20 de mayo de 2021 se presenta mediante Registro de Entrada nº 6009, documento redactado por el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez y promovido de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, Borrador de Modificación Puntual del PGOU.- BARRIO NUEVO-EL COLORADO para la iniciación de la tramitación de Expediente de Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Conil de la Frontera (Resolución de 23 de abril de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CPOTU de Cádiz de 2013, referente a la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Conil de la Frontera; BOJA nº 88 de 9 mayo 2014).

Con fecha de 21 de mayo de 2021 y R.S. nº 5365 se le solicita a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible informe de innecesaridad de la tramitación de Estudio Ambiental Estratégico. Con fecha de 23 de julio de 2021 y R.E. nº 9660 se recibe el Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con la Ref._ PLC/FJSB- Prevención y Control Ambiental y Nº de Exp. EAE S-08/2021 en el que se comunica la no necesidad de someter a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por quedar excluido su objeto del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía

Consta que con fecha de 14 de septiembre de 2021 y R.E. nº 11557 se presenta por el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez documento para la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: “Barrio Nuevo- El Colorado”



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

En cuanto a la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS), según la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía están sometidos a EIS las siguientes actuaciones: los planes y programas sectoriales con impactos potenciales en salud aprobados por Consejo de Gobierno; los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como algunos de desarrollo; y las actividades y obras sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental (con algunas excepciones).

La Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera propuesta, conforme al artículo 3 b) 1º del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, está sometida al procedimiento de la Evaluación del Impacto de la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho documento se incorpora a la Memoria de la Modificación siendo redactado por Antonio Figueroa Abrio (Geógrafo. Consultor ambiental. Colegiado Nº321), y Paola Rodolfi (Licenciada en ciencias Biológicas).

En cuanto al Estudio Económico Financiero cuenta con los costes de ejecución de las diversas Actuaciones Aisladas y los costes de urbanización necesarios conforme a los conceptos referidos en el art.113 de la LOUA, aun sabiendo que estas son Obras de Urbanización Ordinarias, que no están incluidas en ninguna unidad de ejecución, realizándose mediante una Ejecución Asistemática, al no tener delimitadas unidades de ejecución alguna. Estos costes unitarios indicados en el estudio financiero corresponden con los costes que facilita el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Consta informe favorable del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 19 de octubre de 2021, para proceder a la tramitación de aprobación inicial de la Modificación Puntual Propuesta por entender que el documento presentado en octubre de 2021 es adecuado y se ajusta a la normativa urbanística de aplicación.

Consta acuerdo plenario de fecha 28 de octubre de 2021, relativo a la aprobación inicial de la Modificación Puntual del documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: “Barrio Nuevo- El Colorado”, consta en el expediente la publicación del acuerdo de la aprobación inicial de dicha modificación en el BOP de Cádiz nº 34 de 12 de noviembre de 2021 y en el Diario de Cádiz en fecha 28 de octubre de 2021. Constan emitidos informes sectoriales de carácter favorable en el expediente.

Consta mediante RE 10019/2022 de fecha 22 de julio, consta requerimiento de la Delegación Territorial de Cádiz de Fomento Infraestructura y Ordenación del Territorio por la que se solicita remisión de acuerdo Plenario de Aprobación Inicial y documento técnico debidamente diligenciado. Procediéndose a su remisión por esta administración.

Consta mediante RE 11170/2022 de fecha 23 de agosto de 2022 informe de la Dirección General de la Salud que condiciona la viabilidad a la subsanación de las



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

deficiencias indicadas durante la Aprobación Provisional, mediante RE de fecha 12 de julio de 2022 se aporta documento Valoración Impacto a la Salud revisado conforme al documento aprobación provisional, remitiéndose a la Dirección Provincial de la Salud de Cádiz en fecha 28 de octubre de 2022.

Asimismo, y comprobado el expediente constan presentadas alegaciones durante el periodo de Información Pública de fecha 18 de febrero a 18 de marzo de 2022, según relación que consta en el informe del Jefe de Negociado de Registro de fecha 23 de junio de 2022, que son contestadas por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez, las alegaciones formuladas al Acuerdo Plenario de fecha 28 de octubre de 2021, aprobación inicial de la MODIFICACIÓN PUNTUAL documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo-El Colorado siendo estimadas y/o desestimadas e incorporándose las correcciones precisas al documento técnico, se estima que dichas correcciones se consideran de carácter sustancial y son íntegramente confirmadas y suscritas por los servicios Técnicos y Jurídicos de este Ayuntamiento.

Consta RE 14575/2022 por el que se incorpora al expediente Informe de la Delegación Territorial Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio de Cádiz con fecha 22 de noviembre de 2022 por el que se emite INFORME FAVORABLE CONDICIONADO a la incorporación al expediente, con anterioridad a su aprobación definitiva, del correspondiente informe favorable de Evaluación del Impacto en la Salud que debe emitir la Consejería competente en la materia, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la subsanación y/o aclaración de las cuestiones puestas de manifiesto en el apartado anterior del presente informe.

Con fecha 19 de enero de 2023 y registro de entrada general del Ayuntamiento nº 2023-E-RC-341 se presenta por D. Pedro Sánchez Bermúdez documento de subsanación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo- El Colorado. documento redactado por el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez y promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

Consta Informe-Respuesta de alegaciones emitido por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez, y confirmadas por los servicios Técnicos y Jurídicos de este ayuntamiento, según anexo III de fecha de en el que propone la ESTIMACIÓN /DESESTIMACION de la de las alegaciones de carácter técnico formuladas, en los términos en el mismo contenido, incorporándose las nuevas correcciones al documento técnico de subordinación con incorporación de las modificaciones planteadas tras la aprobación inicial, se estima que dichas correcciones son de carácter sustancial, por lo que de conformidad con lo establecido en el art 32 LOUA, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos entidades administrativas.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Asimismo, el Arquitecto Técnico Municipal informante estima que procede la Aprobación Provisional la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), "Barrio Nuevo-El Colorado", Área de Ordenanza AO-5 "Terciario" y Área de Ordenanza AO-10 "Barrio Nuevo-El Colorado, del Estudio Impacto a la Salud y Contestación de Alegaciones.

II. DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS DE CONTENIDO JURIDICO

- Comprobado el expediente constan presentadas alegaciones durante el periodo de Información Pública de fecha 18 de febrero a 18 de marzo de 2022, según relación que consta en el informe del Jefe de Negociado de Registro de fecha 23 de junio de 2022, que son contestadas por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez, las alegaciones formuladas al Acuerdo Plenario de fecha 28 de octubre de 2021, aprobación inicial de la MODIFICACIÓN PUNTUAL documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo- El Colorado siendo estimadas y/o desestimadas e incorporándose las correcciones precisas al documento técnico, se estima que dichas correcciones se consideran de carácter sustancial y son íntegramente confirmadas y suscritas por los servicios Técnicos y Jurídicos de este Ayuntamiento.

III. DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La Modificación Puntual que trae causa se insta para las Áreas de Ordenanzas AO-10 "Barrio Nuevo-El Colorado" y Área de Ordenanza AO-5 "Terciario". La Modificación propuesta tiene por finalidad actualizar la ordenación detallada del viario pormenorizado, manteniendo la ordenación estructural (sobre la que no se interviene) y manteniendo la parte de ordenación del viario pormenorizado que funciona actualmente, es decir, viarios que sirven de comunicación interior, para dar acceso a las diferentes parcelas urbanas allí existente.

Se interviene nada más en el viario de segundo orden (vías urbanas interiores) que generan problemas, señalizando el trazado y las características de dicha red viaria local con la indicación de sus alineaciones.

Se adaptan las Ordenanzas Particulares existentes de las Áreas de ordenanzas AO-10 "Barrio Nuevo-El Colorado" y Área de Ordenanzas AO-5 "Terciario", completándolas con determinaciones necesarias para el desarrollo de las zonas, incorporándoles nuevos puntos como "Condiciones de la Parcela", "Condiciones de edificación", "Condiciones de edificabilidad", "condiciones de uso", "Otras condiciones", y "Condiciones de Gestión".

La Modificación Puntual propuesta afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del viario secundario (vías urbanas al desarrollo urbano) y a las ordenanzas particulares del núcleo exterior de suelo urbano: "Barrio Nuevo- El Colorado", en lo



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

referente a la Zona Residencial Rural (Área de ordenanza AO-10) y la Zona Terciaria (Área de ordenanza AO-5: Terciario/ “Barrio Nuevo- El Colorado”), para conseguir su viabilidad urbanística completa, es decir, sea suelo urbano consolidado tanto en la documentación, como en la realidad. Quedando todas las demás zonas, es decir, toda parte urbana a la izquierda de la antigua carretera nacional CN-340, fuera del Ámbito de intervención de esta Modificación Puntual.

El documento que justifica la modificación, se considera adecuado y ajustado a lo exigido por la legislación urbanística de aplicación. El mismo se estructura según el índice del documento, en seis apartados, con el siguiente detalle; 1. Memoria (que abarca Memoria Informativa y Memoria de Ordenación); 2. Normas Urbanísticas; 3. Planos; 4. Documentación Ambiental; 5. Estudio Económico Financiero; 6. Resumen Ejecutivo.

IV. DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

La vigencia e innovación de los Instrumentos de Planeamiento se encuentran regulados en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley 7/02 de 17 de diciembre (LOUA); innovación que podrá realizarse mediante su Revisión o Modificación.

El art. 37 y 38 de la L.O.U.A entiende por Revisión la alteración integral de la Ordenación establecida en el Planeamiento a innovar, y en todo caso la alteración sustancial de la Ordenación estructural de los Planes Generales. Y toda la alteración que no implique “revisión”, se entiende como “modificación”.

En el caso que nos ocupa, debemos de excluir que la alteración propuesta sea una Revisión del vigente Plan General por cuanto que no afecta a la Ordenación estructural del Plan. Por ello, nos encontramos ante una “Modificación Puntual” del vigente Plan General.

El procedimiento al que debe someterse la presente modificación será el previsto en los art 32 y 36 de la LOUA y los correspondientes en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. El artículo 36 de la L.O.U.A., establece las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento de toda innovación de los instrumentos de Planeamiento, destacando al respecto que:

- La nueva Ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que supone.
- El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos sustantivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

El presente documento no precisa del trámite de Evaluación Ambiental y en cuanto a la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS), al ser una modificación de carácter no estructurante y no propone modificación de la ordenación existente ni establecimiento de nuevos usos, ni ampliación de densidades o edificabilidades, sino que se limita aclarar y concretar parámetros urbanísticos ya establecidos en le PGOU. siendo de aplicación la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el Procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía se considera innecesaria al no afectar a áreas desfavorecidas.

En cuanto al procedimiento, resulta de importancia destacar:

1º.- Le corresponde al Pleno de la Corporación, por aplicación del art. 22.2.c. de la Ley 7/85, la Aprobación Inicial del Modificado (Art. 32.1. de la LOUA), que como es el caso, se adopta de oficio por el Excmo Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

2º.- Tras la Aprobación Inicial, deberá someterse a Información Pública por plazo de un mes, mediante publicación en el BOP, un diario de mayor difusión provincial, y tablón de anuncios del Ayuntamiento (Art. 39 L.O.U.A.).la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el art 19.3.

3º.- Finalizado el plazo de Información Pública, de conformidad con lo establecido en el art. 32.1.3ª de la LOUA, el Ayuntamiento deberá resolver, a la vista del resultado de los anteriores trámites, sobre la Aprobación Provisional o Definitiva, con las modificaciones que procedieren, y caso de ser procedente la Aprobación Definitiva, deberá remitirse previamente el Expediente completo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su preceptivo Informe.

Caso de requerirse Aprobación Provisional, no será necesario el someterla a nueva Información Pública, si bien el Acuerdo deberá contener expresamente la existencia de estas Modificaciones no sustanciales.

La innecesariedad de Aprobación Provisional, se producirá cuando tras la Aprobación Inicial no sea necesario ningún otro pronunciamiento por parte del Ayuntamiento, por no haberse presentado alegaciones, no haberse realizado observaciones que propongan modificaciones en los informes emitidos, el modificado no deba ser objeto de pronunciamiento vinculante por parte de otra Administración. Estas circunstancias, caso de producirse, deben acreditarse mediante la correspondiente Certificación de la Secretaría General del Ayuntamiento.

4º.- En todo caso y tras la Aprobación Provisional en su caso, y tras el Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Aprobación Definitiva del Modificado le corresponde al Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

5º.- Tras la Aprobación Definitiva, debe procederse a la publicación del Acuerdo, en los términos establecidos en el artº. 41 de la LOUA.

V. CONCLUSIONES

Procede, en consecuencia, que por el Pleno de la Corporación se acuerde;

1º Estimar y/o Desestimar conforme a los informes Técnicos y Jurídicos que obran en el expediente de fecha 19.1.23, que suscriben íntegramente el contenido del Anexo III emitido por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez, las alegaciones formuladas al Acuerdo Plenario de fecha 28 de octubre de 2021, aprobación inicial de la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”, incorporándose las correcciones precisas al documento técnico, se estima que dichas correcciones se consideran de carácter sustancial.

2º Aprobar Provisionalmente la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”, Estudio Impacto a la Salud y Contestación de Alegaciones, según documento técnico y anexos, redactados y subsanados por el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez y promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, CONDICIONADO a la incorporación al expediente, con anterioridad a su aprobación definitiva, del correspondiente informe favorable de Evaluación del Impacto en la Salud que debe emitir la Consejería competente en la materia, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3º Someter a Información Pública, por plazo de un mes, mediante publicación en el BOP, un diario de mayor difusión provincial, y tablón de anuncios del Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en el art. 39 L.O.U.A. Durante la Información Pública se expondrá el resumen ejecutivo previsto en el art. 19.3 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre LOUA.

4º Remitir el expediente completo, con la nueva redacción del documento técnico de la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Urbanismo para su ratificación en el informe emitido, previo a la aprobación la Aprobación Definitiva del Modificado que le corresponde al Ayuntamiento.

Es cuanto tengo que informar para la Secretaria General.

No obstante, el Pleno acordará.

En Conil de la Frontera, a 19 de enero de 2023.

LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL.
LOS SERVICIOS JURIDICOS



**INFORME RESPUESTA DE ALEGACIONES INFORME
APROBACION PROVISIONAL**

ASUNTO:

INFORME DE RESPUESTA DE ALEGACIONES A MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA Y REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ) "BARRIO NUEVO- EL COLORADO".

INFORME APROBACIÓN PROVISIONAL de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA Y REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ) "BARRIO NUEVO- EL COLORADO".

En sesión ordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2021, el Ayuntamiento Pleno, acordó en su punto 1º, aprobar Inicialmente la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU, "Barrio Nuevo-El Colorado".

***ANTECEDENTES.**

- Consta en el expediente la publicación de la aprobación inicial de dicha modificación referido en el BOP de Cádiz nº 34 de 18 de febrero de 2022; - Consta en el expediente la publicación en el Diario de Cádiz en fecha de Lunes 7 de febrero de 2022
- Consta Informe de la Delegada Territorial, en Materia Urbanística con fecha de 22/11/2022.

***CONSIDERACIONES.**

-Con respecto a las alegaciones:

A la vista del expediente y el informe del Departamento de Registro del Ayuntamiento de Conil, y en el que consta que, en relación a la solicitud de informe de alegaciones y observaciones presentadas relativas a este expediente en el plazo, desde el 18 de febrero de 2022 al 18 de marzo de 2022, se informa que se han presentado presencialmente las siguientes alegaciones:

No obstante, se informa que se han presentado posteriormente a esa fecha. los siguientes documentos de alegaciones:



Independientemente del informe del Departamento de Registro se ha recabado todas las entradas en la Oficina Técnica Municipal siendo las alegaciones presentadas, las siguientes:

ALEGACION 01	ALEGACIONES 13/03/2022	
ALEGACION 02	ALEGACIONES 17-03-22	
ALEGACION 03	ALEGACIONES 17/03/22	
ALEGACION 04	ALEGACIONES 17/03/22	
ALEGACION 05	ALEGACIONES 18/03/22	
ALEGACION 06		
ALEGACION 07	ALEGACIONES 18/03/22	
ALEGACION 08	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 09	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 10	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 11	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 12	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 13	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 14	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 15	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 16	ALEGACION 21-03-22	
ALEGACION 17	ALEGACIONES 21-03-22	
ALEGACION 18	ALEGACIONES 21/03/22	
ALEGACION 19	ALEGACIONES 22/03/22	



ALEGACION 20		
ALEGACION 21	ALEGACIONES 22/03/22	
ALEGACION 22	ALEGACIONES 22/03/22	
ALEGACION 23	ALEGACIONES 22/03/22	
ALEGACION 24	ALEGACIONES 22/03/22	
ALEGACION 25	ALEGACIONES 23/03/22	
ALEGACION 26	ALEGACIONES 24-03-22	
ALEGACION 27	ALEGACIONES 22/03/22	
ALEGACION 28	ALEGACION 25-03-22	
ALEGACION 29	ALEGACION 25-03-22	
ALEGACION 30	ALEGACIONES 25/03/22	
ALEGACION 31	ALEGACION 28-03-22	
ALEGACION 32	ALEGACION 28-03-22	



Las alegaciones presentadas han sido contestadas por el arquitecto redactor del documento D. Pedro Sanchez Bermúdez.

Una vez revisado el escrito de contestación de alegaciones, se suscriben íntegramente el contenido del Anexo III emitido por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez, las alegaciones formuladas al Acuerdo Plenario de fecha 28 de octubre de 2021, aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU. - CAMBIO DE CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION. "DEPURADORA RIO SALADO, incorporándose las correcciones precisas al documento técnico, se estima que dichas correcciones se consideran de carácter sustancial.

-Con respecto al informe de la Delegada Territorial:

Se recibe informe de la Delegada Territorial de fecha de 22/11/2022, con referencia al Documento par Aprobación Provisional con fecha de JULIO de 2022 que se le envió, que concluye lo siguiente:

A la vista de la documentación remitida y de acuerdo con los criterios establecidos por la Instrucción 11/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se constata que la Modificación del PGOU propuesta se limita al ámbito municipal, no incidiendo sobre intereses supralocales ni sobre las determinaciones que conforman la ordenación estructural del municipio.

El Ayuntamiento de Conil de la Frontera, como órgano competente para la resolución sobre la aprobación definitiva de la "MODIFICACIÓN DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA EN EL ÁMBITO BARRIO NUEVO-EL COLORADO, ÁREA DE ORDENANZA AO-5 Terciario y Área de Ordenanza AO-10 Barrio Nuevo-El Colorado", en virtud del artículo 33.1 de la LOUA, examinará el expediente y en particular el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos y resolverá sobre su aprobación definitiva.

*Sin perjuicio de lo anterior, en el marco de lo establecido por el artículo 31.2.C) de la LOUA aplicable en virtud de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y de acuerdo con la instrucción 11/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el informe urbanístico que emiten los órganos competentes de la Junta de Andalucía en el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planeamiento, **se emite INFORME FAVORABLE CONDICIONADO** a la incorporación al expediente, con anterioridad a su aprobación definitiva, del correspondiente informe favorable de Evaluación del Impacto en la Salud que debe emitir la Consejería competente en la materia, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la subsanación y/o aclaración de las cuestiones puestas de manifiesto en el apartado anterior del presente informe.*

La subsanación y aclaraciones de las cuestiones planteadas en el informe de la Delegada Territorial, quedan aclaradas en el documento aportado por el técnico redactor como Anexo 2 Informe Técnico de fecha de enero de 2023.



-Con respecto a las correcciones del documento:

Consta presentado documento denominado “Modificación Puntual del documento de adaptación a la LOUA y revisión parcial del PGOU”, documento de ENERO 2023, que recoge las modificaciones de las alegaciones estimadas y las subsanaciones recogidas en el Informe de la Delegada Territorial.

***CONCLUSIÓN.**

Por cuanto antecede se dan por contestadas conforme se ha expuesto en este informe las alegaciones de carácter técnico formuladas, adoptándose las correcciones precisas en función de los resultados de éste. Se estiman que las correcciones son de carácter sustancial.

Por cuanto antecede se estima que procede la APROBACIÓN PROVISIONAL de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA Y REVISION PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA (CADIZ) “BARRIO NUEVO- EL COLORADO”, Estudio Impacto a la Salud y Contestación de Alegaciones, según documento técnico y anexos, redactados y subsanados por el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez y promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, CONDICIONADO a la incorporación al expediente, con anterioridad a su aprobación definitiva, del correspondiente informe favorable de Evaluación del Impacto en la Salud que debe emitir la Consejería competente en la materia, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y posterior remisión de dicho documento, con la nueva redacción del documento técnico, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su preceptivo Informe, previo a la aprobación la Aprobación Definitiva del Modificado que le corresponde al Ayuntamiento.

Conil de la Frontera, a 19 de enero de 2023.

LA OFICINA TÉCNICA

Fdo. FRANCISCO ALBA ORTEGA

Arquitecto Tecnico Municipal

ESTE DOCUMENTO HA SIDO FIRMADO ELECTRONICAMENTE



CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1017/2022	Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente	19/01/2023

EN CALIDAD DE SECRETARIA/O DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

EXPEDIENTE 1017/2022. RESOLUCIÓN ALEGACIONES Y APROBACIÓN PROVISIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN A LA LOUA Y REVISIÓN PARCIAL PGOU BARRIO NUEVO-EL COLORADO.

Favorable	Tipo de votación: Ordinaria A favor: 1, En contra: 0, Abstenciones: 2, Ausentes: 0
-----------	---

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

El Pleno del Ayuntamiento de Conil de la Frontera con fecha 28 de octubre de 2021 acordó la aprobación inicial de la Modificación Puntual del documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: “Barrio Nuevo- El Colorado”, consta en el expediente la publicación del acuerdo de la aprobación inicial de dicha modificación en el BOP de Cádiz nº 34 de 12 de noviembre de 2021 y en el Diario de Cádiz en fecha 28 de octubre de 2021.

Constan emitidos los informes sectoriales en el expediente.

En la exposición pública fueron presentadas diferentes alegaciones al documento, redactado por el arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez, lo cual ha dado lugar a la modificación del documento inicial consideradas por el arquitecto modificaciones sustanciales.

Consta Informe-Respuesta de alegaciones emitido por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez, y confirmadas por los servicios Técnicos y Jurídicos de este ayuntamiento, según anexo III de fecha de en el que propone la ESTIMACIÓN /DESESTIMACION de la de las alegaciones de carácter técnico formuladas, en los términos en el mismo contenido, incorporándose las nuevas correcciones al documento técnico de subordinación con incorporación de las modificaciones planteadas tras la aprobación inicial, se estima que dichas correcciones son de carácter sustancial, por lo que de conformidad con lo establecido en el art 32 LOUA, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos entidades administrativas.





Asimismo consta en el expediente los informes técnico y jurídico de este Ayuntamiento de los cuales se estima que procede la Aprobación Provisional la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado, así como la contestación de las alegaciones.

Vista la propuesta de resolución PR/2023/196 de 19 de enero de 2023.

RESOLUCIÓN

Procede, en consecuencia, que por el Pleno de la Corporación se acuerde;

1º Estimar y/o Desestimar conforme a los informes Técnicos y Jurídicos que obran en el expediente de fecha 19.1.23, que suscriben íntegramente el contenido del Anexo III emitido por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez, las alegaciones formuladas al Acuerdo Plenario de fecha 28 de octubre de 2021, aprobación inicial de la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”, incorporándose las correcciones precisas al documento técnico, se estima que dichas correcciones se consideran de carácter sustancial.

2º Aprobar Provisionalmente la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”, Estudio Impacto a la Salud y Contestación de Alegaciones, según documento técnico y anexos, redactados y subsanados por el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez y promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, CONDICIONADO a la incorporación al expediente, con anterioridad a su aprobación definitiva, del correspondiente informe favorable de Evaluación del Impacto en la Salud que debe emitir la Consejería competente en la materia, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3º Someter a Información Pública, por plazo de un mes, mediante publicación en el BOP, un diario de mayor difusión provincial, y tablón de anuncios del Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en el art. 39 L.O.U.A. Durante la Información Pública se expondrá el resumen ejecutivo previsto en el art. 19.3 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre LOUA.

4º Remitir el expediente completo, con la nueva redacción del documento técnico de la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su ratificación en el informe emitido, previo a la aprobación la Aprobación Definitiva del Modificado que le corresponde al Ayuntamiento.





DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Cód. Validación: 45AAPDF6NWCDAAGTH5TAPPLA | Verificación: <https://conil.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 10

INFORME TECNICO del Redactor de la

"MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION A LA LOUA Y REVISION PARCIAL DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA (CADIZ):

"BARRIO NUEVO – EL COLORADO"

SOBRE LAS SUB-SANACIONES y/o ACLARACIONES INCORPORADAS en el DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL revisada / ENERO 2023

Las subsanaciones, correcciones y/o aclaraciones, incorporadas en el Documento para **APROBACION PROVISIONAL revisada / ENERO 2023**, vienen generadas como consecuencia, de las indicaciones dadas desde el Informe de la Delegación Territorial de Cádiz, en materia urbanística, de la Junta de Andalucía y de las Alegaciones.

Recogiendo este Informe Técnico, los diferentes "cambios", entendiéndose algunos de ellos como sustanciales, que se han incorporado en este nuevo documento.

Pasamos a continuación a describirlos pormenorizadamente:

1. CONTESTACION AL INFORME DE LA DELEGADA TERRITORIAL, EN MATERIA URBANISTICA, de la Junta de Andalucía al Documento para Aprobación Provisional / JULIO 2022

Sirviendo también este mismo documento, como contestación del Equipo redactor de la Modificación Puntual al

INFORME DE LA DELEGADA TERRITORIAL, EN MATERIA URBANÍSTICA, A LA "MODIFICACIÓN DEL PGOU DE CONIL DE LA FRONTERA EN EL ÁMBITO BARRIO NUEVO - EL COLORADO, ÁREA DE ORDENANZA AO-5 TERCIARIO Y ÁREA DE ORDENANZA AO-10 BARRIO NUEVO - EL COLORADO"

Realizado el 22 de Noviembre de 2.022, con referencia al Documento para Aprobación Provisional / JULIO 2022; que se le fue enviado.

Este Informe de la Junta de Andalucía, consta de los siguientes puntos:

- | | |
|---|----|
| 1. Objeto del Informe | OK |
| 2. Competencia | OK |
| 3. Antecedentes de Planeamiento | OK |
| 4. Tramitación | OK |
| 5. Documento Técnico | OK |
| 6. Descripción de la propuesta | OK |
| 7. Consideraciones | |
| 7.1. En cuanto al carácter de la Modificación | |
| 7.2. En cuanto a la documentación y tramitación | |
| 7.3. En cuanto a la ordenación. | |
| 8. Conclusión. | |

Se redacta un nuevo documento de **APROBACION PROVISIONAL revisada / ENERO 2023**

Primero que nada, queremos agradecer a la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, su ayuda, colaboración y comprensión en la toda la tramitación de esta Modificación Puntual, y la realización de este INFORME FAVORABLE CONDICIONADO.

Pasando a continuación a analizar las CONSIDERACIONES que mediante dicho Informe hace a nuestro documento, que posteriormente en el Apartado de Conclusiones, pide que subsanemos y/o aclaremos.

7.- CONSIDERACIONES

7.1 En cuanto al carácter de la Modificación

La innovación, en los términos en que se encuentra planteada, incide sobre el trazado pormenorizado de la trama urbana y las ordenanzas de edificación aplicables a un ámbito concreto clasificado como suelo urbano consolidado. En consecuencia, de acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, la modificación afectaría solamente a determinaciones que conforman la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el PGOU, sin alterar las que conforman la ordenación estructural del municipio.

Totalmente de acuerdo desde el Equipo Redactor; y así es contemplado en el Documento.

7.2 En cuanto a la documentación y tramitación

La **documentación técnica se considera ajustada a su finalidad** de acuerdo con lo establecido por el artículo 36 de la LOUA.

Respecto a la tramitación, la regla 3ª del apartado c) del artículo 36.2 de la LOUA establece que "en la tramitación de modificaciones del Planes Generales de Ordenación Urbanística **que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle**". No consta en el expediente remitido que este precepto haya sido debidamente cumplimentado. (1)

El Informe de Evaluación del Impacto en la Salud que consta en el expediente remitido no tiene carácter favorable ya que se condiciona a que se complete la documentación en el sentido indicado en el propio informe. Dado el carácter preceptivo y vinculante de este informe, al tratarse de una innovación de un instrumento de planeamiento general tal y como disponen los artículos 56.1.b) y 58.2 de la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía, la modificación del PGOU propuesta no podrá obtener su aprobación definitiva hasta tanto se resuelva con carácter favorable la evaluación de su impacto en la salud. (2)

(1) La realidad es, que se han realizado una gran cantidad de medidas adicionales de difusión, complementarias a la información pública, y bajo nuestro entender, adecuadas a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste suelo urbano de ámbito "reducido" y específico, haya recibido una información, que claramente le afecta.

Con respecto a este punto, comentar que toda la tramitación de esta Modificación Puntual (en la cual llevamos más de dos años, trabajando) se ha realizado dando una información pormenorizada y continua, a las tres grandes Asociaciones existente hoy en día, en esta zona urbana específica, como son :

- Asociación de Vecinos El Colorado.
 - Asociación de Vecinos Campo de Conil.
 - C.O.P.R.O.E.M.
- Asociación de Comerciantes, Profesionales y Empresarios Campo de Conil

Siendo numerosas las reuniones que este Equipo Redactor, conjuntamente Técnicos de la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, hemos tenido con sus representantes, y otros vecinos que a nivel particular se han querido incorporar a dichas reuniones.

Además todo el trámite administrativo (Aprobación Inicial en pleno, plazos de alegaciones a esta Aprobación Inicial,...) y la descripción básica de la propuesta urbanística y sus consecuencias en dicho ámbito, han sido innumerables veces, comunicada por los diferentes servicios informativos de la emisora de radio local (Radio Juventud de Conil), y otros medios de comunicación de ámbito local y comarcal.

Indicar como ito representativo, de esta divulgación, la gran asamblea convocada por las 3 grandes Asociaciones de la zona (comentadas anteriormente), el día 15 de febrero de 2.022, en la Sede de la Asociación de Vecinos Campo de Conil, posterior a la Aprobación Inicial del Documento de Modificación Puntual, **en pleno plazo de alegaciones**; para tratar como único tema: "La Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO – EL COLORADO". A la que asisten más de 300 personas, todas ellas, vecinos y comerciales de esta zona. Donde se explica el documento aprobado inicialmente y los plazos de alegaciones.

A continuación incorporamos una imagen de dicha asamblea, facilitada por las mismas asociaciones.



El Ayuntamiento de Conil de la Frontera, además de seguir el trámite obligatorio que marca la normativa de dar Información Pública (como se nos indica en este mismo Informe de la Junta de Andalucía), mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz (núm. 34, de fecha 18/02/2022) y publicación en el periódico de mayor difusión provincial: Diario de Cádiz, edición de 7 de febrero de 2.022; expone el documento en la Oficina Técnica, en el plazo legalmente establecido para la alegaciones; ofreciendo públicamente desde diferentes medios de comunicación de ámbito local y comarcal, a sus Técnicos, en horario de oficina, para resolver cualquier duda con respecto a este tema, en la propia Oficina Técnica Municipal durante dicho plazo.

Además el Ayuntamiento decide realizar 2 DÍAS DE CONSULTAS "IN SITU", es decir, en la propia zona. Desplazándose allí, tanto Técnicos del Ayuntamiento como el Redactor del Documento para resolver cuantas dudas, tuviesen cualquier vecino, familia, y/o asociación, con respecto a esta Innovación.

Estas reuniones: DIAS DE CONSULTAS "IN SITU" se realizaron:

el 01/03/2.022 en la Asociación de Vecinos Campo de Conil
y el 08/03/2022 en el Centro Multiusos de El Colorado.

Existiendo gran cantidad de interesados; ya que dichos acontecimientos fueron difundidos por los diferentes medios de comunicación de ámbito local y comarcal.

... Por todo lo anterior, demostramos que se han arbitrado numerosos medios de difusión complementarios a la información pública exigida por normativa urbanística; y totalmente adecuados a las características del espacio a ordenar, consiguiéndose que la población de este ámbito, reciba la información que pudiera afectarle. Siendo este, bajo nuestro punto de vista, un proceso ejemplar de **participación ciudadana**, en el desarrollo de un instrumento urbanístico.

(2) Se deberá de incorporar al expediente siempre con anterioridad a su aprobación definitiva, el correspondiente INFORME FAVORABLE a la Evaluación del Impacto en la Salud, que debe emitir la Consejería competente en la materia.

7.3 En cuanto a la ordenación

*El artículo 36.2.a) de la LOUA establece las reglas particulares de ordenación que deben atenderse en las innovaciones de los instrumentos de planeamiento. En este sentido, dado que la modificación puntual propone un incremento de edificabilidad en la zona de ordenanza AO-10 del suelo urbano consolidado resulta necesario analizar si se dan las circunstancias que establece el artículo 45.2.B.c de la LOUA, que determina que si el incremento de aprovechamiento objetivo es superior al 10 % del preexistente se requiere el incremento o mejora de las dotaciones existentes. **El documento técnico analiza este aspecto descartando que se den las circunstancias previstas en el citado artículo.*** OK

*De acuerdo con la regla 1ª de ordenación del artículo 36.2 de la LOUA, 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 pública urbanística. En este sentido, el documento técnico justifica la innovación en la necesidad de adaptar a la realidad existente el trazado viario secundario del núcleo urbano Barrio Nuevo-El Colorado y de "redefinir" las normas particulares que regulan el uso terciario y residencial en su ámbito (parcela mínima y edificabilidad). **El documento técnico introduce además algunas modificaciones en la regulación de las áreas de ordenanza de los suelos urbanos afectados que carecen de una motivación expresa. A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación.***

En cumplimiento de este apartado, SON ELIMINADOS del Documento de Modificación Puntual los Puntos 4.2.8: Disposición Transitoria Específica (dentro de las Normas Particulares. Área de Ordenanza AO-10: "Barrio Nuevo – El Colorado") y el 4.3.8: Disposición Transitoria Específica (dentro de las Normas Particulares. Área de Ordenanza AO-5; Terciario / "Barrio Nuevo – El Colorado").

También son eliminados, lógicamente, estos artículos en el Apartado: NORMATIVAS URBANISTICAS PARTICULARES MODIFICADAS.

"La regulación urbanística de estos suelos va a continuar siendo la establecida para los SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS DEL MUNICIPIO DE CONIL DE LA FRONTERA", no generando ningún régimen particular, en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación.

*En cuanto a la tipología de la edificación, ésta pasa a regularse de forma ambigua **dejando de ser obligatoria la tipología de vivienda unifamiliar aislada**, característica del uso residencial rural en el ámbito de la modificación, sin que se justifique esta decisión ni se valore el impacto de la misma sobre el uso global del núcleo de suelo urbano consolidado Barrio Nuevo-El Colorado.*

Se rectifica, y la tipología de la edificación, en el AO-10: "Barrio Nuevo-El Colorado" (zona residencial rural) va a seguir siendo de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA obligatoriamente, característica del uso residencial rural en el ámbito de la modificación.

Sub-sanando este último aspecto, en todo el articulado del documento en el que aparece.

Teniendo en cuenta todo ello, realizamos un nuevo documento, donde sub-sanamos y/o aclaramos todas estas cuestiones puestas de manifiesto anteriormente.

Nombrando este nuevo documento como:

**MODIFICACION PUNTUAL DEL DOCUMENTO
DE ADAPTACION A LA LOUA Y REVISION PARCIAL DEL PGOU
DE CONIL DE LA FRONTERA (CADIZ):
"BARRIO NUEVO - EL COLORADO"**

APROBACION PROVISIONAL revisada / ENERO 2023

2. En cuanto a las ALEGACIONES.

En cuanto a las ALEGACIONES realizadas al Documento Aprobado Inicialmente (mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 28/09/2021), describimos a continuación todos los aspectos que las Alegaciones Estimadas, han incorporado al Documento de **APROBACION PROVISIONAL revisada / ENERO 2023**.

Así como explicamos y justificamos urbanísticamente, en líneas generales, por qué no se han estimado muchas de ellas.

CONCEPTO BASICO:

Esta Innovación del PGOU de Conil, es considerada a todos los efectos una **MODIFICACIÓN PUNTUAL no estructural del PGOU** (concretamente *Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "Barrio Nuevo-El Colorado" quedando fuera del objeto de esta intervención*, varias de las peticiones realizadas en estas ALEGACIONES a su Aprobación Inicial. Este objeto queda recogido en el Punto 2: OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE ESTA MODIFICACION PUNTUAL.

Siendo incompatible dichas peticiones realizadas por diferentes alegaciones (como el **AUMENTO DEL AMBITO DE APLICACIÓN, MODIFICACIONES DE LAS NORMAS GENERALES del PGOU, eliminación de usos, nuevas compatibilidades con usos generales...**) con este tipo de Innovación (*Modificación Puntual de PGOU, no estructurante*), conforme a lo dispuesto en el Art. 38.1, en relación con el 37.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), conforme a lo dispuesto en el Art. 10.1.a de la citada Ley.

- Se intentó admitir en un principio, fomentado por el ente público municipal, introduciendo un régimen transitorio dentro de las Áreas de Ordenanzas de este Ámbito de Aplicación, para todas aquellas **PARCELAS Y EDIFICACIONES EXISTENTES** en la entrada en vigor de esta Modificación Puntual y que no cumplen con ella; una especificidad, no quedando fuera de ordenación ("estimando en un principio este tipo de alegaciones tan insistentes"):

Aspecto este que hemos tenido que volver a cambiar, una vez recibido el Informe de la Delegada Territorial de Cádiz, en materia Urbanística, de la Junta de Andalucía, **donde se nos indica claramente que no cabe establecer ningún régimen particular en este sentido:**

"... A excepción de los parámetros urbanísticos que expresamente se modifican, la regulación urbanística de estos suelos habrá de continuar siendo la establecida para los suelos urbanos consolidados del municipio de Conil de la Frontera. No cabe por tanto el establecimiento de un régimen particular en cuanto a la consideración de parcelas edificables de aquellas que no cumplen con la normativa de aplicación o respecto al régimen de las edificaciones y usos que se encuentran fuera de ordenación."

Por lo tanto, esas Disposiciones Transitorias Específicas, que habíamos incorporado con referencia a las edificaciones y parcelaciones existentes, han tenido que ser eliminadas en el **DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL revisado / ENERO 2023**

ACTUACIONES AISLADAS

- ESTIMANDO LAS ALEGACIONES, se van a incorporar en el Estudio Económico de cada ACTUACIÓN AISLADA, dentro de los costes de las obras ordinarias de urbanización de cada Actuación Aislada, un coste de los diferentes elementos privativos que se deberán de retranquear, reponer o eliminar, así como especificar un hipotético valor de apropiación del suelo, que todavía no sea público y no se quiera ceder para la calle ("cantidad económica indicada entre paréntesis").
- Se estiman las ALEGACIONES que proponen, que la edificabilidad sea contabilizada en la parcela bruta, antes de ceder la parte de calle correspondiente en esa AA; lo cual se hará siempre y cuando estas "cesiones" sean gratuitas para el ente público.

"El suelo preciso para el viario secundario afecto a estas Actuaciones Aisladas, que no sea público todavía, se podrá obtener mediante:

- A) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso de parcelación voluntaria a petición de los particulares ("se recomienda un Expediente de deslinde de la propiedad pública y privada, georreferenciado; donde la edificabilidad se le asignará a la parcela bruta actual, antes de ceder la parte de calle correspondiente a esa AA; siempre y cuando esta "cesión" sea gratuita para el ente público").
 - B)
 - C) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, firmado entre particulares y Ayuntamiento.
 - D) Adquisición por expropiación forzosa, compra o permuta, por parte del Ayuntamiento.
- Sin embargo, indicar en este mismo punto, que el PAGO DE ESTAS ACTUACIONES AISLADAS, deberán de ser sufragados por el propio ámbito a efecto acotado como beneficiado en el proyecto de las obras a ejecutar, COMO SE INDICA en el Art. 143.3 de la L.O.U.A.

Según lo indicado en el **Punto 3, del Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas**, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

"L.O.U.A. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Capítulo IV. Otras formas de ejecución.

Sección 1ª. La ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Art. 143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ÁMBITO AL EFECTO ACOTADO COMO BENEFICIADO en el propio proyecto de las obras a ejecutar".

Queda claro que el ÁMBITO al efecto acotado como beneficiario de las obras públicas de terminación de urbanización, es el indicado en la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera (Cádiz): "BARRIO NUEVO - EL COLORADO", en cada ACTUACION AISLADA (AA).

Que será el mismo que abarcará el correspondiente **PROYECTO DE OBRAS públicas ordinarias de urbanización a ejecutar en cada Actuación Aislada.**

- El desarrollo ejecutivo (de gestión), que deben de tener todas estas Actuaciones Asistemáticas (corresponde a un paso posterior al actual); quedando fuera del contenido de esta Modificación Puntual, la cual lo único que hace es delimitar estas ACTUACIONES AISLADAS, y valorar el coste de la terminación de urbanización, que deben de tener estos suelos para ser considerados SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

Indicándose en el documento, la necesidad de hacer un **EXPEDIENTE DE DESLINDE DE PROPIEDAD PÚBLICO-PRIVADA georreferenciado** y un Proyecto de obras públicas ordinarias de urbanización a ejecutar, como queda indicado en el "Punto 3, Art.143. Las actuaciones urbanizadoras no integradas", de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

(Es evidente que si se hace un deslinde de propiedad público-privada, debe de haber un LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO de dicho deslinde, de la zona afecta).

Por otro lado, indicar que la figura de ESTUDIO DE DETALLE, siempre queda abierta; con la limitaciones que indicadas en el Art. 15 de la propia Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

VIARIOS SECUNDARIOS

- La caracterización de todo el VIARIO SECUNDARIO utilizado en esta Modificación Puntual, viene especificada detalladamente en el Art. 4.4.2. CARACTERIZACIÓN DEL VIARIO SECUNDARIO: "BARRIO NUEVO - EL COLORADO", **y es para todo el ámbito de aplicación, es igual.**

(Las diferentes formas de obtener el suelo de ese viario, que al día de hoy no se entienda como público, vienen expresado en el Art. 4.4.1. ACTUACIONES AISLADAS de esta Modificación Puntual; que lo extrae directamente del Art. 143.2 LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)).

TODAS ESTAS CALLES (nos referimos a los 7 viarios secundarios que se proponen "terminar" mediante Actuaciones Aisladas) **son totalmente necesarias**, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario público que se pretende terminar. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública; que ninguna de estas parcelas dispone actualmente, por lo que NO SE PUEDEN ENTENDER COMO SOLARES).

Indicar al respecto, lo estipulado en el Art.148.4. EDIFICACIÓN EN PARCELAS Y SOLARES, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

4) A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de SOLAR las parcelas de suelo urbano DOTADAS DE LOS SERVICIOS y CARACTERISTICAS que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- ACCESO RODADO POR VIA URBANA PAVIMENTA.
- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES A LA RED PÚBLICA**
- QUE TENGAN SEÑALADAS **ALINEACIONES Y RASANTES**, si existiera planeamiento.

Se entiende que la incorporación de todas estas Actuación Aislada: **AA**: como terminación de apertura de VIAL "X", **es procedente y necesaria**, ya que si no fuese así, muchas de las parcelas interiores a este carril "X", quedarían sin servicios y sin frente a vial público; es decir, sin llegar a la condición de solar = Objetivo principal de esta Modificación Puntual.

Indicar, específicamente, que la necesidad de cada una de estas CALLES, es oblitagatoria, para entender como SOLARES, todas las parcelas interiores a ese mismo viario. Y poderlas dotar de TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS (incluyendo acceso rodado por vía urbana pavimentada y evacuación de aguas residuales a la red pública; que ninguna de ellas dispone).

INFORME DE IMPACTO SOBRE GENERO

- Se incorpora a la MODIFICACION PUNTUAL un INFORME DE IMPACTO SOBRE GÉNERO, a petición de la Asesoría Jurídica de la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

PLANIMETRIA

- ESTIMANDO LAS ALEGACIONES, se rectifican puntualmente los 3 PLANOS DE ORDENACION. ORDENACIÓN COMPLETA DETALLADA MODIFICADOS:

OC-01.B1

OC.01.B2

OC-10.B3

con todos las mejoras puntuales propuestas en las diferentes ALEGACIONES ESTIMADAS, los informes sectoriales correspondientes y las indicaciones/sugerencias del servicio técnico-jurídico en la Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

(Se incorporan parcialmente las dos parcelas catastrales 11014A005004460000BY y 11014A005004450000BB al Ámbito de Aplicación de esta Modificación Puntual, como ya estaban en la Adaptación del PGOU (2.013); subsanando también en la MEMORIA todos los cambios en superficies, que esta modificación implica)

(se recoge gráficamente, dentro del trazado de la Actuación Aislada 07: VIAL 07 (Calle "Carril de Clavijo") dos terminaciones, que dan acceso mediante vial urbano a dos parcelas catastrales posteriores existentes; que no disponían de él, por lo que no podían ser consideradas solares)

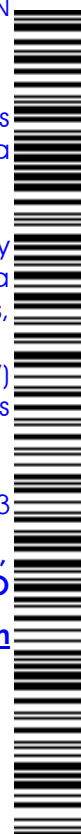
Conil de la Frontera, ENERO de 2.023

**El Arquitecto Redactor de esta MODIFICACION PUNTUAL,
SANCHEZ BERMUDEZ, PEDRO**

psbarq@arquitectosdecadiz.com



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE CONIL DE LA FRONTERA





AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

INFORME JURIDICO PARA SECRETARÍA GENERAL.

ASUNTO: APROBACION PROVISIONAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.- BARRIO NUEVO-EL COLORADO

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

I. ANTECEDENTES

Consta resolución de Alcaldía nº 155 de fecha 26 de enero de 2021 por la que se ordena a la Oficina Técnica Municipal, que se agilicen los trámites necesarios para la aprobación de los instrumentos de planeamiento necesarios para posibilitar el normal desarrollo urbanístico y de obras de urbanización de la zona del AO-10 “Barrio Nuevo El Colorado” y AO-5 “terciario” de Barrio Nuevo El Colorado. Con fecha 20 de mayo de 2021 se presenta mediante Registro de Entrada nº 6009, documento redactado por el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez y promovido de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, Borrador de Modificación Puntual del PGOU.- BARRIO NUEVO-EL COLORADO para la iniciación de la tramitación de Expediente de Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Conil de la Frontera (Resolución de 23 de abril de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CPOTU de Cádiz de 2013, referente a la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Conil de la Frontera; BOJA nº 88 de 9 mayo 2014).

Con fecha de 21 de mayo de 2021 y R.S. nº 5365 se le solicita a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible informe de innecesariedad de la tramitación de Estudio Ambiental Estratégico. Con fecha de 23 de julio de 2021 y R.E. nº 9660 se recibe el Informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible con la Ref._ PLC/FJSB- Prevención y Control Ambiental y Nº de Exp. EAE S-08/2021 en el que se comunica la no necesidad de someter a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por quedar excluido su objeto del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía

Consta que con fecha de 14 de septiembre de 2021 y R.E. nº 11557 se presenta por el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez documento para la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: “Barrio Nuevo- El Colorado”



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

En cuanto a la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS), según la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía están sometidos a EIS las siguientes actuaciones: los planes y programas sectoriales con impactos potenciales en salud aprobados por Consejo de Gobierno; los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como algunos de desarrollo; y las actividades y obras sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental (con algunas excepciones).

La Modificación Puntual del PGOU de Conil de la Frontera propuesta, conforme al artículo 3 b) 1º del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, está sometida al procedimiento de la Evaluación del Impacto de la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho documento se incorpora a la Memoria de la Modificación siendo redactado por Antonio Figueroa Abrio (Geógrafo. Consultor ambiental. Colegiado Nº321), y Paola Rodolfi (Licenciada en ciencias Biológicas).

En cuanto al Estudio Económico Financiero cuenta con los costes de ejecución de las diversas Actuaciones Aisladas y los costes de urbanización necesarios conforme a los conceptos referidos en el art.113 de la LOUA, aun sabiendo que estas son Obras de Urbanización Ordinarias, que no están incluidas en ninguna unidad de ejecución, realizándose mediante una Ejecución Asistemática, al no tener delimitadas unidades de ejecución alguna. Estos costes unitarios indicados en el estudio financiero corresponden con los costes que facilita el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

Consta informe favorable del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 19 de octubre de 2021, para proceder a la tramitación de aprobación inicial de la Modificación Puntual Propuesta por entender que el documento presentado en octubre de 2021 es adecuado y se ajusta a la normativa urbanística de aplicación.

Consta acuerdo plenario de fecha 28 de octubre de 2021, relativo a la aprobación inicial de la Modificación Puntual del documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo- El Colorado", consta en el expediente la publicación del acuerdo de la aprobación inicial de dicha modificación en el BOP de Cádiz nº 34 de 12 de noviembre de 2021 y en el Diario de Cádiz en fecha 28 de octubre de 2021. Constan emitidos informes sectoriales de carácter favorable en el expediente.

Consta mediante RE 10019/2022 de fecha 22 de julio, consta requerimiento de la Delegación Territorial de Cádiz de Fomento Infraestructura y Ordenación del Territorio por la que se solicita remisión de acuerdo Plenario de Aprobación Inicial y documento técnico debidamente diligenciado. Procediéndose a su remisión por esta administración.

Consta mediante RE 11170/2022 de fecha 23 de agosto de 2022 informe de la Dirección General de la Salud que condiciona la viabilidad a la subsanación de las deficiencias indicadas durante la Aprobación Provisional, mediante RE de fecha 12 de julio de 2022 se



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

aporta documento Valoración Impacto a la Salud revisado conforme al documento aprobación provisional, remitiéndose a la Dirección Provincial de la Salud de Cádiz en fecha 28 de octubre de 2022.

Asimismo, y comprobado el expediente constan presentadas alegaciones durante el periodo de Información Pública de fecha 18 de febrero a 18 de marzo de 2022, según relación que consta en el informe del Jefe de Negociado de Registro de fecha 23 de junio de 2022, que son contestadas por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez, las alegaciones formuladas al Acuerdo Plenario de fecha 28 de octubre de 2021, aprobación inicial de la MODIFICACIÓN PUNTUAL documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo- El Colorado siendo estimadas y/o desestimadas e incorporándose las correcciones precisas al documento técnico, se estima que dichas correcciones se consideran de carácter sustancial y son íntegramente confirmadas y suscritas por los servicios Técnicos y Jurídicos de este Ayuntamiento.

Consta RE 14575/2022 por el que se incorpora al expediente Informe de la Delegación Territorial Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio de Cádiz con fecha 22 de noviembre de 2022 por el que se emite INFORME FAVORABLE CONDICIONADO a la incorporación al expediente, con anterioridad a su aprobación definitiva, del correspondiente informe favorable de Evaluación del Impacto en la Salud que debe emitir la Consejería competente en la materia, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la subsanación y/o aclaración de las cuestiones puestas de manifiesto en el apartado anterior del presente informe.

Con fecha 19 de enero de 2023 y registro de entrada general del Ayuntamiento nº 2023-E-RC-341 se presenta por D. Pedro Sánchez Bermúdez documento de subsanación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo- El Colorado. documento redactado por el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez y promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

Consta Informe-Respuesta de alegaciones emitido por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez, y confirmadas por los servicios Técnicos y Jurídicos de este ayuntamiento, según anexo III de fecha de en el que propone la ESTIMACIÓN /DESESTIMACION de la de las alegaciones de carácter técnico formuladas, en los términos en el mismo contenido, incorporándose las nuevas correcciones al documento técnico de subordinación con incorporación de las modificaciones planteadas tras la aprobación inicial, se estima que dichas correcciones son de carácter sustancial, por lo que de conformidad con lo establecido en el art 32 LOUA, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos entidades administrativas.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Asimismo, el Arquitecto Técnico Municipal informante estima que procede la Aprobación Provisional la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), "Barrio Nuevo-El Colorado", Área de Ordenanza AO-5 "Terciario" y Área de Ordenanza AO-10 "Barrio Nuevo-El Colorado, del Estudio Impacto a la Salud y Contestación de Alegaciones.

II. DE LAS ALEGACIONES FORMULADAS DE CONTENIDO JURIDICO

- Comprobado el expediente constan presentadas alegaciones durante el periodo de Información Pública de fecha 18 de febrero a 18 de marzo de 2022, según relación que consta en el informe del Jefe de Negociado de Registro de fecha 23 de junio de 2022, que son contestadas por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez, las alegaciones formuladas al Acuerdo Plenario de fecha 28 de octubre de 2021, aprobación inicial de la MODIFICACIÓN PUNTUAL documento de adaptación a la LOUA y Revisión parcial del PGOU de Conil de la Frontera: "Barrio Nuevo- El Colorado siendo estimadas y/o desestimadas e incorporándose las correcciones precisas al documento técnico, se estima que dichas correcciones se consideran de carácter sustancial y son íntegramente confirmadas y suscritas por los servicios Técnicos y Jurídicos de este Ayuntamiento.

III. DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La Modificación Puntual que trae causa se insta para las Áreas de Ordenanzas AO-10 "Barrio Nuevo-El Colorado" y Área de Ordenanza AO-5 "Terciario". La Modificación propuesta tiene por finalidad actualizar la ordenación detallada del viario pormenorizado, manteniendo la ordenación estructural (sobre la que no se interviene) y manteniendo la parte de ordenación del viario pormenorizado que funciona actualmente, es decir, viarios que sirven de comunicación interior, para dar acceso a las diferentes parcelas urbanas allí existente. Se interviene nada más en el viario de segundo orden (vías urbanas interiores) que generan problemas, señalizando el trazado y las características de dicha red viaria local con la indicación de sus alineaciones.

Se adaptan las Ordenanzas Particulares existentes de las Áreas de ordenanzas AO-10 "Barrio Nuevo-El Colorado" y Área de Ordenanzas AO-5 "Terciario", completándolas con determinaciones necesarias para el desarrollo de las zonas, incorporándoles nuevos puntos como "Condiciones de la Parcela", "Condiciones de edificación", "Condiciones de edificabilidad", "condiciones de uso", "Otras condiciones", y "Condiciones de Gestión".

La Modificación Puntual propuesta afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del viario secundario (vías urbanas al desarrollo urbano) y a las ordenanzas particulares del núcleo exterior de suelo urbano: "Barrio Nuevo- El Colorado", en lo referente a la Zona Residencial Rural (Área de ordenanza AO-10) y la Zona Terciaria (Área de ordenanza AO-5:



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Terciario/ “Barrio Nuevo- El Colorado”), para conseguir su viabilidad urbanística completa, es decir, sea suelo urbano consolidado tanto en la documentación, como en la realidad. Quedando todas las demás zonas, es decir, toda parte urbana a la izquierda de la antigua carretera nacional CN-340, fuera del Ámbito de intervención de esta Modificación Puntual.

El documento que justifica la modificación, se considera adecuado y ajustado a lo exigido por la legislación urbanística de aplicación. El mismo se estructura según el índice del documento, en seis apartados, con el siguiente detalle; 1. Memoria (que abarca Memoria Informativa y Memoria de Ordenación); 2. Normas Urbanísticas; 3. Planos; 4. Documentación Ambiental; 5. Estudio Económico Financiero; 6. Resumen Ejecutivo.

IV. DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

La vigencia e innovación de los Instrumentos de Planeamiento se encuentran regulados en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley 7/02 de 17 de diciembre (LOUA); innovación que podrá realizarse mediante su Revisión o Modificación.

El art. 37 y 38 de la L.O.U.A entiende por Revisión la alteración integral de la Ordenación establecida en el Planeamiento a innovar, y en todo caso la alteración sustancial de la Ordenación estructural de los Planes Generales. Y toda la alteración que no implique “revisión”, se entiende como “modificación”.

En el caso que nos ocupa, debemos de excluir que la alteración propuesta sea una Revisión del vigente Plan General por cuanto que no afecta a la Ordenación estructural del Plan. Por ello, nos encontramos ante una “Modificación Puntual” del vigente Plan General.

El procedimiento al que debe someterse la presente modificación será el previsto en los art 32 y 36 de la LOUA y los correspondientes en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. El artículo 36 de la L.O.U.A., establece las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento de toda innovación de los instrumentos de Planeamiento, destacando al respecto que:

- La nueva Ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que supone.
- El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos sustantivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

El presente documento no precisa del trámite de Evaluación Ambiental y en cuanto a la Evaluación de Impacto en la Salud (EIS), al ser una modificación de carácter no estructurante y no propone modificación de la ordenación existente ni establecimiento de nuevos usos, ni ampliación de densidades o edificabilidades, sino que se limita aclarar y concretar parámetros urbanísticos ya establecidos en le PGOU. siendo de aplicación la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el Procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía se considera innecesaria al no afectar a áreas desfavorecidas.

En cuanto al procedimiento, resulta de importancia destacar:

1º.- Le corresponde al Pleno de la Corporación, por aplicación del art. 22.2.c. de la Ley 7/85, la Aprobación Inicial del Modificado (Art. 32.1. de la LOUA), que como es el caso, se adopta de oficio por el Excmo Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

2º.- Tras la Aprobación Inicial, deberá someterse a Información Pública por plazo de un mes, mediante publicación en el BOP, un diario de mayor difusión provincial, y tablón de anuncios del Ayuntamiento (Art. 39 L.O.U.A.). la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el art 19.3.

3º.- Finalizado el plazo de Información Pública, de conformidad con lo establecido en el art. 32.1.3ª de la LOUA, el Ayuntamiento deberá resolver, a la vista del resultado de los anteriores trámites, sobre la Aprobación Provisional o Definitiva, con las modificaciones que procedieren, y caso de ser procedente la Aprobación Definitiva, deberá remitirse previamente el Expediente completo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su preceptivo Informe.

Caso de requerirse Aprobación Provisional, no será necesario el someterla a nueva Información Pública, si bien el Acuerdo deberá contener expresamente la existencia de estas Modificaciones no sustanciales.

La innecesariedad de Aprobación Provisional, se producirá cuando tras la Aprobación Inicial no sea necesario ningún otro pronunciamiento por parte del Ayuntamiento, por no haberse presentado alegaciones, no haberse realizado observaciones que propongan modificaciones en los informes emitidos, el modificado no deba ser objeto de pronunciamiento vinculante por parte de otra Administración. Estas circunstancias, caso de producirse, deben acreditarse mediante la correspondiente Certificación de la Secretaría General del Ayuntamiento.

4º.- En todo caso y tras la Aprobación Provisional en su caso, y tras el Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Aprobación Definitiva del Modificado le corresponde al Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

5º.- Tras la Aprobación Definitiva, debe procederse a la publicación del Acuerdo, en los términos establecidos en el artº. 41 de la LOUA.

V. CONCLUSIONES

Procede, en consecuencia, que por el Pleno de la Corporación se acuerde;

1º Estimar y/o Desestimar conforme a los informes Técnicos y Jurídicos que obran en el expediente de fecha 19.1.23, que suscriben íntegramente el contenido del Anexo III emitido por el equipo redactor del documento, el Arquitecto D. Pedro Sanchez Bermúdez, las alegaciones formuladas al Acuerdo Plenario de fecha 28 de octubre de 2021, aprobación inicial de la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”, incorporándose las correcciones precisas al documento técnico, se estima que dichas correcciones se consideran de carácter sustancial.

2º Aprobar Provisionalmente la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”, Estudio Impacto a la Salud y Contestación de Alegaciones, según documento técnico y anexos, redactados y subsanados por el Arquitecto D. Pedro Sánchez Bermúdez y promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, CONDICIONADO a la incorporación al expediente, con anterioridad a su aprobación definitiva, del correspondiente informe favorable de Evaluación del Impacto en la Salud que debe emitir la Consejería competente en la materia, de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3º Someter a Información Pública, por plazo de un mes, mediante publicación en el BOP, un diario de mayor difusión provincial, y tablón de anuncios del Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en el art. 39 L.O.U.A. Durante la Información Pública se expondrá el resumen ejecutivo previsto en el art. 19.3 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre LOUA.

4º Remitir el expediente completo, con la nueva redacción del documento técnico de la Modificación Puntual del Documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (PGOU), “Barrio Nuevo-El Colorado”, Área de Ordenanza AO-5 “Terciario” y Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-El Colorado”, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su ratificación en el informe emitido, previo a la aprobación la Aprobación Definitiva del Modificado que le corresponde al Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Es cuanto tengo que informar para la Secretaria General.

No obstante, el Pleno acordará.

En Conil de la Frontera, a 19 de enero de 2023.

LA OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL.
LOS SERVICIOS JURIDICOS
Fdo. Patricia Barroso Pastor.