

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 25 de agosto de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 14 de julio de 2020, referente a la Modificación Puntual PGOU Tarifa SUS-TA-02 Albacerrado.*

Expte.: TIP/2016/001178.

Mediante Acuerdo de 14 de julio de 2020, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 «Albacerrado», de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2. b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio; y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

#### DISPONGO

Primero. Publicar el Acuerdo de 14 de julio de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 «Albacerrado», como Anexo I de la presente Resolución.

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

#### ANEXO I

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) para la nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TA-02 «Albacerrado», aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 3 de octubre de 2019; visto el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 25 de junio de 2020, y el Informe del Servicio de Urbanismo de 7 de mayo de 2020, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

00177040

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Primero. El municipio de Tarifa se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado por el Consejo de Gobierno de Andalucía con fecha 20 de diciembre de 2011.

El planeamiento general vigente de Tarifa lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 27.7.1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18.10.1995. Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23.3.2010 siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Segundo. El objeto de la Modificación Puntual comprende la delimitación del sector de suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Tarifa SUS-TA-02 Albacerrado, destinado a uso global turístico, y ajustándose a las determinaciones estipuladas en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar para dicho uso.

Tercero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

“Suspender la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, nueva clasificación como Suelo Urbanizable Sector SUS-TA-02 ‘Albacerrado’, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 23/11/2017, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias sustanciales a subsanar contenidas en los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto.”

El citado acuerdo fue adoptado a la vista del informe desfavorable emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial con fecha 11 de marzo de 2019, tras el correspondiente análisis urbanístico del documento, y del Dictamen 372/2019 de 17 de mayo de 2019, por el cual el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina desfavorablemente el expediente de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) para la nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TA-02 Albacerrado.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a su tramitación administrativa:

**Aprobación inicial (18.3.2015)**

Informe técnico	10/03/2015
Informe jurídico/conformidad Secretaria General	10/03/2015
Certificación acuerdo de Pleno	18/03/2015

**Información pública**

Anuncio	24/03/2015
Tablón de anuncios	25/03/2015 a 13/05/2015
BOP de Cádiz núm. 66	09/04/2015
Periódico Europa Sur	10/04/2015
Certificado de la Secretaria sobre resultado información pública	26/05/2015

**Alegaciones**

FUTURE 2011 Gestión Proyectos y Promociones Sostenibles, S.L.	15/05/2015
---	------------

## Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial.

Ministerio de Industria, Energía y Turismo. D.G. Telecomunicaciones	15/06/2015
---	------------

## Aprobación Inicial II (27.9.2016)

Informe técnico	16/08/2016
Informe jurídico/conformidad Secretaria General	29/08/2016
Certificación acuerdo de Pleno	27/09/2016

## Información pública

Anuncio	06/10/2016
Tablón de anuncios	10/10/2016 28/11/2016
BOP de Cádiz núm. 204	26/10/2016
Periódico Europa Sur	28/10/2016
Certificado de la Secretaria sobre resultado información pública	02/12/2016

## Alegaciones

Plataforma Ciudadana Somos Tarifa	29/11/2016
Sonora Bienes Raíces, S.L.	24/11/2016

## Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial II

Ministerio de Industria, Energía y Turismo. D.G. Telecomunicaciones	03/11/2016
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH	25/01/2017
Consejería de Cultura.	25/01/2017
Consejería de Empleo, Empresa y Comercio. D.G. de Comercio	25/01/2017
Consejería de Medio Ambiente Ordenación del Territorio. Vías Pecuarias	25/01/2017
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Incidencia Territorial	25/01/2017

## Información pública II

Tablón de anuncios	24/04/2017 a 26/07/2017
Periódico Europa Sur	05/05/2017
BOJA núm. 82	03/05/2017
BOP de Cádiz núm. 86	10/05/2017
Certificado de la Secretaria sobre resultado información pública	31/07/2017

## Informes Sectoriales II

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH y Calidad Aguas	15/09/2017
Consejería de Salud. D.G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	18/09/2017

## Aprobación Provisional (23.11.2017)

Informe técnico	09/10/2017
Informe jurídico/conformidad Secretaria General	13/10/2017
Certificación acuerdo de Pleno	27/11/2017

## Información pública

Anuncio	27/11/2017
Tablón de anuncios	07/12/2017 a 19/03/2018
BOJA núm. 3	04/01/2018
BOP de Cádiz núm. 237	14/12/2017
Periódico Europa Sur	15/12/2017
Certificado del Secretario Accidental sobre resultado información pública	21/03/2018

## Alegaciones

Future 2011 Gestión Proyectos y Promociones Sostenibles, S.L.	18/01/2018
Sonora Bienes y Raices, S.L.	22/01/2018
Plataforma Ciudadana Somos Tarifa	28/02/2018
Colectivo Ornitológico Cigüeña Negra	01/03/2018
Ecologistas en Acción Cádiz	19/03/2018 y 22/03/2018

## Ratificación Informes Sectoriales

Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. D.G. Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información	14/02/2018
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Servicio DPH y Calidad Aguas	01/02/2018
Consejería de Salud. D. G. Salud Pública y Ordenación Farmacéutica	16/04/2018
Consejería de Cultura	23/03/2018

## Evaluación Ambiental Estratégica.

Admisión a trámite	26/08/2015
Documento de Alcance	18/12/2015
Declaración Ambiental Estratégica	28/11/2018

Tras la resolución de la CTOTU de fecha 24 de junio de 2019, por la que se acordó suspender el expediente, se han llevado a cabo las siguientes aprobaciones por el pleno municipal:

- El documento técnico de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "Albacerrado" elaborado por la entidad promotora con la finalidad de cumplimentar la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la CTOTU de fecha 24/06/2019, es sometido a votación del Pleno Municipal en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2019, siendo desestimado al no obtener la aprobación de la mayoría absoluta de los miembros presentes, según consta en certificación emitida por el Secretario General del Ayuntamiento con fecha 4.10.2019.

- Sometido de nuevo a la consideración del Pleno Municipal en sesión extraordinaria celebrada el 3 de octubre de 2019, éste adopta el acuerdo, por la mayoría absoluta de los miembros presentes, de aprobación provisional y sometimiento a información pública de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "Albacerrado", según consta en certificación emitida por el Secretario General del Ayuntamiento con fecha 4.10.2019.

- Mediante edicto de Alcaldía de fecha 9.10.2019 se hace público el acuerdo adoptado y se anuncia la apertura de un periodo de información pública de un mes a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. El edicto se publica en el tablón de anuncios municipal (desde el 14.10.2019 hasta el 25.11.2019), en el periódico Europa Sur (edición de 24/10/2019) y en el BOP de Cádiz núm. 205, de 25.10.2019.

- Según consta en certificación emitida con fecha 5.12.2019, por el Secretario Accidental del Ayuntamiento de Tarifa presentaron escritos de alegaciones don Manuel Martínez Juárez, doña Rosa María Hennecke Gramatzki (plataforma ciudadana "Somos Tarifa") y don Juan Carlos Uriarte Amarica ("AGADEN-Ecologistas en Acción").

- El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de febrero de 2020, acuerda, por mayoría absoluta, desestimar todas las alegaciones presentadas, ratificar la aprobación provisional acordada en sesión plenaria celebrada el día 3 de octubre de 2019, y remitir a la CTOTU de Cádiz la documentación técnica debidamente diligenciada solicitando su aprobación definitiva.

Quinto. Con fecha 27 de febrero de 2020, se recibe en la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en formato digital, escrito remitido por el Alcalde de Tarifa solicitando la aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tarifa para la clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", para lo que acompaña expediente administrativo y documento técnico de cumplimiento aprobado provisionalmente con fecha 3 de octubre de 2019.

Sexto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, emite Informe de fecha 7 de mayo de 2020. Con fecha 20 de mayo de 2020 la Consejería remite el expediente al Consejo Consultivo de Andalucía para su dictamen preceptivo en virtud del art. 10.1.A.b) de la LOUA, al afectarse al porcentaje de vivienda protegida.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 12 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.4.k) del Decreto 107/2019, se adscriben a esta Consejería las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 32/2019, de 5 de febrero, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz es el órgano competente para adoptar el acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA. y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. El 7 de mayo de 2020, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del nuevo documento aprobado por el Ayuntamiento el 3 de octubre de 2019, con el objeto de incorporar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CTOTU de 24 de junio de 2019, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

#### ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS SUSTANCIALES PUESTAS DE MANIFIESTO EN EL ACUERDO DE LA CTOTU DE 24.6.2019

Se reproducen a continuación, en letra cursiva, las deficiencias que se señalan en el fundamento de derecho tercero del Acuerdo de la CTOTU de 24.6.2019, seguidas, en tipografía normal de una valoración relativa a la subsanación de las mismas en el documento técnico aportado:

*- Respecto a la documentación.*

*El artículo 36.2.b) de la LOUA establece que el contenido documental de la modificación será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación. En este sentido, se considera necesario que se incorporen al documento técnico sendos planos de ordenación a escala adecuada del núcleo de Tarifa en los que se señalen las determinaciones estructurales que se incorporan al PGOU: uno relativo a "Estructura General y Orgánica. Sistemas Generales y Usos Globales" y otro de "Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales".*

El documento técnico incorpora los planos de ordenación requeridos, por lo que se considera subsanada esta deficiencia.

*- Respecto al ámbito de la modificación.*

*El sector propuesto como Suelo Urbanizable ocupa una superficie de suelo de 158.928 m<sup>2</sup> (según la ficha de planeamiento del sector) y tiene un carácter discontinuo, disponiéndose la mayor parte del sector de manera colindante con suelos urbanos consolidados, quedando una parte más pequeña aislada en el suelo no urbanizable debido a la presencia de un arroyo que se clasifica en la innovación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. No existe ninguna conexión entre la bolsa aislada de suelo urbanizable y el resto del sector delimitado. La incorporación de dicha bolsa al sector parece responder únicamente a criterios de propiedad y no de ordenación. En este sentido, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio) aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, establece que "la división del suelo urbanizable programado en sectores deberá establecerse de forma tal, que éstos constituyan unidades geográficas y urbanísticas que permitan un desarrollo adecuado en Planes Parciales". Los terrenos incluidos dentro de cada sector tendrán características urbanísticas homogéneas y su perímetro estará delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garanticen una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan. La aplicación de dichos criterios supone la exclusión de la bolsa de suelo que queda aislada en el suelo no urbanizable del ámbito del sector, la cual deberá mantener su actual clasificación como suelo no urbanizable.*

Se reduce el ámbito del sector de suelo urbanizable en el sentido indicado en el Acuerdo de la CTOTU de 24.6.2019. La superficie que se clasifica como suelo urbanizable pasa de los 158.928 m<sup>2</sup> anteriormente propuestos a los 146.928 m<sup>2</sup> que conforman el sector en el documento de cumplimiento, tras excluirse de su ámbito, conservando su clasificación como suelo no urbanizable, la bolsa de suelo que quedaba aislada a la que alude el texto reproducido en el párrafo anterior. Los parámetros relacionados con la superficie del sector se ajustan en consonancia con la reducción del ámbito. Se considera por tanto subsanada esta deficiencia.

*- Respecto a la exención de vivienda protegida.*

*La Modificación del PGOU de Tarifa propuesta no establece reserva de terrenos para su destino a vivienda protegida. Dicha reserva, de acuerdo con el artículo 10.1.A), apartado b), de la LOUA debería ser equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial del ámbito. El citado artículo de la LOUA establece la posibilidad de eximir total o parcialmente esta obligación a sectores concretos que tengan densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. En estos casos, se deberá prever su*

compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio o, excepcionalmente, la innovación podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención, si bien en los sectores de suelo urbanizable esta excepción sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Del análisis del documento se extraen las siguientes consideraciones en este apartado:

a) No consta que el municipio de Tarifa cuente con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado que garantice la existencia de suelo suficiente para satisfacer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas en el municipio.

b) En el anexo 2 de la Modificación se incluye un cuadro en el que a juicio del promotor de la innovación se considera la existencia de una reserva municipal para vivienda protegida en el término municipal que ascendería a 965 viviendas, lo que sería suficiente para atender las demandas. La cifra obtenida (965 viviendas) no responde a la realidad de las previsiones contenidas en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente.

c) La innovación del PGOU adelanta que la tipología residencial a implantar en el sector es la de plurifamiliar en bloques de 3 a 5 plantas máximo. Por otra parte, teniendo en cuenta que la máxima edificabilidad asignada a este uso es de 16.686 m<sup>2</sup>t y que el número máximo de viviendas teniendo en cuenta la densidad (14'97 viv/Ha) es de 238, se obtiene una superficie media por vivienda de 70 m<sup>2</sup>. Tanto la tipología como la superficie podrían considerarse aptas para albergar vivienda protegida.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con las reglas de procedimiento contenidas en el artículo 36.2.c de la LOUA, las modificaciones del planeamiento que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos para vivienda protegida conforme al artículo 10.1.A.b), requieren dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual deberá solicitarse antes de la resolución sobre la aprobación definitiva que corresponda.

En el documento de cumplimiento se renuncia a eximir de vivienda protegida al sector, reservándose un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial del ámbito para este fin, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10.1.A), apartado b), de la LOUA. Se considera subsanada esta deficiencia, si bien este aspecto ha de ser refrendado por el Consejo Consultivo de Andalucía dado el dictamen desfavorable emitido por este órgano con fecha 17 de mayo de 2019.

*- Respecto a los Sistemas Generales.*

La modificación del PGOU de Tarifa objeto del presente informe destina al Sistema General de Espacios Libres una superficie total de 8.154 m<sup>2</sup> distribuidos en dos ámbitos, ambos situados en la periferia del sector: uno paralelo al arroyo y otro paralelo a la calle Batalla del Salado. El Sistema General de Espacios Libres, de acuerdo con el artículo 10.1.A), apartado c), de la LOUA está formado por los parques, jardines y espacios libres públicos y se ha de garantizar su calidad y funcionalidad como espacios de uso colectivo. A la vista de la propuesta formulada en el documento de innovación del PGOU se efectúan las siguientes consideraciones en este apartado:

a) El ámbito considerado como parte del Sistema General de Espacios Libres, colindante con el arroyo que limita con el sector, no es susceptible de ser considerado como parque ni como jardín ni como zona verde merecedora de formar parte de un Sistema General. Se trata de un ámbito residual y de escasa funcionalidad que no reúne las características mínimas para ser considerado como integrante de este Sistema General, de acuerdo con el anexo del Reglamento de Planeamiento aplicable de forma supletoria en Andalucía en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

00177040

b) El ámbito considerado como parte del Sistema General de Espacios Libres que discurre paralelo a la calle Batalla del Salado es coincidente con el trazado de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas según consta en el informe sectorial emitido. De acuerdo con la Disposición Final Cuarta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por la que se modifica el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, las vías pecuarias podrán integrarse en el Sistema General de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda si bien la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la LOUA.

En consecuencia, la Modificación del PGOU de Tarifa objeto del presente informe no se ajusta al estándar fijado por el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA establecido en 14'28 m<sup>2</sup> por habitante al proponer espacios no susceptibles de ser computados para el cumplimiento del mismo.

El documento de cumplimiento establece una diferente ubicación y superficie de los terrenos que se incorporan al Sistema General de Espacios Libres del municipio. El ámbito colindante con el arroyo que limita con el sector deja de formar parte del sistema general, manteniéndose el que discurre paralelo a la calle Batalla del Salado si bien su superficie no computa a los efectos del estándar previsto en el artículo 10 de la LOUA. Los terrenos que se proponen para incrementar el Sistema General de Espacios Libres del municipio, 7.540 m<sup>2</sup>, en proporción con el incremento de población previsto (220 viv x 2,4 hab/viv = 528 habitantes) cumplen con los requisitos tanto de funcionalidad como de superficie legalmente establecidos para ostentar dicha consideración, por lo que se considera subsanada esta deficiencia.

- Respecto a las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

a) Entre los criterios y directrices de ordenación incluidos en la ficha del sector se establece que se considera vinculante el trazado viario. A la vista del plano de ordenación PO.03 "Movilidad. Elementos estructurantes de la red de transporte público", se propone un itinerario para el transporte público en el interior del sector. Se desconoce si la ficha se refiere al trazado viario recogido en este plano debiendo por tanto clarificarse este aspecto incorporando, en la propia ficha el trazado del viario que se considere vinculante.

Esta deficiencia ha sido subsanada, incorporándose a la ficha del sector el viario que se considera vinculante.

b) El Plano de Ordenación PO.04 establece el trazado y características de lo que denomina "Enlace Norte", el cual discurre fuera de los límites del sector por suelos clasificados como no urbanizables hasta conectar con los suelos urbanos industriales de La Vega. Se deberá aclarar si este viario se considera un Sistema General adscrito al sector incorporándolo en tal caso al ámbito de la Modificación del PGOU propuesta. Las características de este Sistema General habrán de incorporarse a las determinaciones de la ordenación estructural de la Modificación.

El documento de cumplimiento no otorga el carácter de elemento integrante del sistema general viario al denominado "Enlace Norte" ni se incorpora al ámbito de la Modificación. No obstante se grafía en los planos de ordenación de la modificación del PGOU pese a que no se considera en el resto del documento que forme parte de su ámbito. Se alude a este enlace en el apartado E.1.4 del Programa de Actuación, considerándolo como una "carga externa del sector" y estableciendo "como sistema de obtención la expropiación del suelo de los terrenos ocupados por el viario de conexión con el polígono industrial la Vega, con cargo a la unidad de ejecución, o la cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico. La ejecución del viario se realizará en conexión con las obras de urbanización del sector, con cargo a la precitada unidad de ejecución." Para que pueda ser considerado como una carga externa del sector, el viario en cuestión ha de incorporarse al ámbito de la modificación como sistema general adscrito al mismo. No se subsana por tanto la deficiencia relativa a este aspecto puesta de manifiesto en el Acuerdo de la CTOTU de 24.6.2019.

c) En la distribución de la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos lucrativos propuestos, se asignan 16.686 m<sup>2</sup> totales para uso residencial, lo que supone un 35% de la edificabilidad máxima del sector, ajustándose a los máximos establecidos por el artículo 62 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. No obstante, no ha sido tenido en cuenta que el PGOU de Tarifa, en el artículo 3.2.3.3 de sus Normas Urbanísticas, limita a un 30% el volumen máximo (definido como el producto de la superficie en planta por la altura de la edificación) para el uso pormenorizado de vivienda en sectores con uso global turístico.

En el documento de cumplimiento, la edificabilidad para uso residencial se ajusta al máximo del 30% de la edificabilidad destinada a usos lucrativos establecido por el PGOU de Tarifa. Se considera subsanado este aspecto.

d) Entre los criterios y directrices para la ordenación detallada del sector, deberá incorporarse, de acuerdo con el artículo 56.10 de las Normas del POT del Campo de Gibraltar, que en la parte del sector incluida en la Zona de Influencia Litoral no están permitidos los usos residenciales.

Se incorpora este precepto en la ficha del sector, por lo que se subsana este apartado.

#### CONCLUSIÓN

El documento de cumplimiento del Acuerdo de 24 de junio de 2019, de la CTOTU de Cádiz, relativo a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 Albacerrado subsana las deficiencias recogidas en el Fundamento de Derecho Tercero del mismo, excepto la relativa al denominado Enlace Norte como se indica en el apartado anterior del presente informe.

En consecuencia, el Documento de Cumplimiento de la Modificación se informa favorablemente, condicionado a que tanto en la memoria como en la ficha urbanística, quede claramente reflejado que el denominado “Enlace Norte” tiene el carácter de “Sistema General Viario adscrito al sector SUS-TA-02” dada su consideración en el documento como una “carga externa del sector”, a obtener “con cargo a la unidad de ejecución”.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 10 de julio de 2020; en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 “Albacerrado”, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 3 de octubre de 2019, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía; debiendo incorporarse la simple subsanación relativa a que tanto en la memoria como en la ficha urbanística, quede claramente reflejado que el denominado “Enlace Norte” tiene el carácter de “Sistema General Viario adscrito al sector SUS-TA-02” dada su consideración en el documento como una “carga externa del sector”, a obtener “con cargo a la unidad de ejecución”.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa la simple subsanación de lo recogido en el apartado anterior.

3.º Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y conforme a los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.»