

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 15 de diciembre 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 CTOTU de Cádiz de 2 de diciembre de 2014, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa «La Marina II».*

Expte.: TIP/2013/000342.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el artículo 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, esta Delegación Territorial hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 2 de diciembre de 2014, referente a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en las Parcelas P-1, P-2 y P-5.A de la Zona 7 del núcleo urbano «La Marina II» y parcela 49 del Polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural.

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

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 2 de diciembre de 2014, referente a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en las Parcelas P-1, P-2 y P-5.A de la Zona 7 del núcleo urbano «La Marina II» y parcela 49 del Polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural (Anexo I).

#### ANEXO I

Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en las Parcelas P-1, P-2 y P-5.A de la Zona 7 del núcleo urbano «La Marina II» y parcela 49 del Polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural, aprobada provisionalmente por acuerdo plenario de 25 de marzo de 2014; y visto el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 28 de octubre de 2014; 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 (BOJA núm. 35, de 20 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, emite el presente Acuerdo conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Tarifa cuenta con Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo Texto Refundido se aprueba definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, por acuerdo adoptado en sesión de fecha 18 de octubre de 1995.

Los terrenos de La Marina II, donde se localizan las parcelas objeto de la modificación, se desarrollan en el marco del Plan General vigente, como suelo urbanizable no programado, aprobándose sucesivamente el Programa de Actuación (TR Aprobación Definitiva TR 29/10/02) y el Plan Parcial (Aprobación Definitiva 31/07/06). El documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General aprobado posteriormente (Aprobación Definitiva 23/03/10), recoge la actuación de La Marina II, como suelo urbano consolidado, manteniendo la ordenación pormenorizada del plan parcial e identificando su ámbito como Zona 7.

El término municipal de Tarifa se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyo documento fue aprobado por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 95/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012).

Segundo. La modificación tiene por objeto el incremento del número de viviendas en las parcelas denominadas P-1, P-2A y P-5A, de la Zona 7 del Suelo Urbano Consolidado, lo que conlleva la modificación de los parámetros de altura y tipología. Se propone la calificación de un terreno de 4.997 m<sup>2</sup> localizado en suelo no urbanizable para su destino a Sistema General de Espacios Libres y la cesión de una superficie construida de 150 m<sup>2</sup> para su destino

a equipamiento Local. Por otra parte, se modifican los artículos 29 y 35 de las normas urbanísticas que regulan la Zona, para permitir la compatibilidad con el uso residencial de otros usos terciarios y hoteleros.

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

Aprobación inicial. Tuvo lugar mediante acuerdo plenario adoptado el día 15 de mayo de 2012. Este documento se somete a información pública en los siguientes medios de comunicación: Tablón de anuncios del Ayuntamiento, Diario de fecha 17 de julio de 2012 y Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 102, de 31 de mayo de 2012.

Aprobación provisional I. A la vista de los resultados de la tramitación establecida en el artículo 32.1.2.º de la LOUA, el Ayuntamiento acuerda aprobar provisionalmente el documento, mediante acuerdo plenario de 15 de marzo de 2013. Sometido a información Pública en los siguientes medios: Tablón de anuncios del Ayuntamiento, Diario de fecha 9 de julio de 2013, y, Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 128, de 8 de julio de 2013.

Aprobación Provisional II. Tuvo lugar, mediante acuerdo del Pleno Municipal, del pasado día 25.3.2014, acreditándose mediante certificación de Secretaría General del Ayuntamiento.

Cuarto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz emite informe de fecha 28 de octubre de 2014.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales al documento objeto de resolución:

- Informe de Incidencia Territorial emitido por la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente en Cádiz el 31.10.13, en el que se concluye que la modificación no tiene una incidencia territorial negativa, sin perjuicio de la necesidad de completar el documento con las determinaciones que se señalan.

- Informe favorable de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico. Emitido el 13.6.14.

- Declaración de Impacto Ambiental Viable, emitida por la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente en Cádiz el 3.9.13.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, se establece la estructura orgánica de la Consejería quedando adscrita a la misma, entre otros órganos colegiados, la Comisión Territorial 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. Las referencias que en el mismo se realizan a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, conforme a la Disposición Final Segunda del Decreto 4/2013.

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

Segundo. La 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 28 de octubre de 2014, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe desfavorable, cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

1. Alteración de las condiciones de uso y densidad de la Zona 7.

1.1. Uso global.

El uso global de la Zona 7, ámbito de suelo urbano consolidado en el que están incluidas las parcelas objeto de la modificación es el residencial, y la regulación de los usos pormenorizados se desarrolla en la Ordenanza UUI.3 La Marina II.

A través de la modificación de los artículos 29 y 35 de la ordenanza de zona, se introducen nuevos usos pormenorizados (establecimientos hoteleros, turísticos, comercial, oficinas, etc.) a los que destinar la edificabilidad no materializada en las parcelas, afectando también al resto de parcelas lucrativas de la zona. Alternativamente se mantiene el uso pormenorizado de vivienda con aumento del número de viviendas, justificado en la demanda de segunda residencia de pequeñas dimensiones vinculada a los deportes al aire libre (surf, kitesurf...) o en la necesidad de reducir el precio de la vivienda de primera residencia, en la actual situación de crisis.

El uso global residencial se define en el artículo 1.2.2.2.1 de las NN.UU. del Plan General como aquel que incluye como uso fundamental la vivienda, sus equipamientos y servicios que no formen parte de los sistemas generales, pudiendo asimismo incluir actividades secundarias y terciarias, compatibles con la vivienda, artesanía, pequeños talleres e industrial, oficinas, almacenes y servicios, garajes, etc. El uso hotelero no se encuentra entre los permitidos en el artículo 3.2.3.1 de las NN.UU. para el desarrollo del uso global residencial.

La propuesta de modificación: implantar servicios turísticos (oficina de información) y establecimientos hoteleros y reducción del tamaño de vivienda ante la demanda de segunda residencia de pequeñas dimensiones, se enmarcaría en el uso global turístico-residencial, que el artículo 1.2.2.2.4 de las NN.UU. define como aquellas áreas de uso mixto residencial y actividades turísticas de fácil integración espacial, aún cuando se produzca en distintas parcelas. En definitiva son zonas donde se produce una compatibilidad del uso puramente turístico con el residencial no permanente.

El modelo de ordenación del territorio (estructura general y orgánica) del Plan General de Tarifa lo integran las zonas y usos globales, así como los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos (artículo 1.2.2.1. NN.UU.), y éste establece una específica distribución de usos globales en el territorio, donde los usos residenciales se concentran en los núcleos de Tarifa, Tahivilla y Facinas y se asigna uso turístico o turístico-residencial a los crecimientos del litoral (Atlanterra, Los Lances, El Cuartón y El Lentiscal).

La modificación propuesta conlleva el cambio del uso global residencial previsto en la Zona 7, hacia usos turístico-residenciales, circunstancia que no es analizada en el documento y que trasciende el ámbito de las tres parcelas objeto de la modificación, debiéndose valorar la repercusión de este cambio sobre el modelo territorial del PGOU vigente, lo que determinará el carácter de la innovación del planeamiento conforme al artículo 37 y 38 de la LOUA.

#### 1.2. Densidad global.

El incremento del número de viviendas en las tres parcelas objeto de la modificación conlleva el aumento de la densidad global de la Zona 7. La densidad de viviendas aumenta a 57 viv/ha, un 42,5% respecto a la inicialmente establecida y un 17,5% respecto a la vigente. De acuerdo con el artículo 10.1.d) LOUA, para las distintas zonas de suelo urbano consolidado se adscribirá un determinado nivel de densidad, de los 6 tramos existentes, suponiendo este incremento el desplazamiento de la zona a niveles de densidad alta (más de 50 viv/ha y hasta 75 viv/ha), frente a los niveles de densidad media anterior (más de 30 viv/ha y hasta 50 viv/ha).

#### 1.3. Sistema General de Espacios Libres.

Al objeto de mantener el estándar establecido en el plan general, se propone la calificación de una parcela de suelo no urbanizable como sistema general de espacios libres. La cesión de una parcela en el borde del suelo urbano con destino a SG Espacios Libres, periférica, en la zona de protección del cementerio, con las limitaciones del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (incompatibilidad del uso residencial) no responde a los criterios de racionalidad, funcionalidad y coherencia con el desarrollo urbanístico que debe inspirar la reserva de terrenos con destino al sistema general de espacios libres (artículo 10.A.c LOUA), ya que las nuevas soluciones propuestas para las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, pero sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación (artículo 36.2.a.1.ª LOUA).

#### 1.4. Reserva de suelo para dotaciones.

Dado que con la propuesta se supera la horquilla que define el nivel de densidad media, el documento técnico debe valorar si las dotaciones existentes en la Zona son suficientes para servir a las nuevas viviendas e incremento de población subsiguiente, procediendo a su incremento o mejora.

La reserva para equipamiento comercial del Plan Parcial La Marina II se concreta, en la planta baja de la Manzana P2 y asciende a 725 m<sup>2</sup> construidos. La modificación elimina la obligación de reservar dicha superficie con destino comercial, sustituyéndolo por su inclusión entre los usos pormenorizados a implantar con carácter voluntario. En el caso de las manzanas en ordenación abierta se elimina la obligación de reservar en su interior la dotación de aparcamiento para los usos compatibles que se implanten (comercial, oficinas...).

La eliminación de la reserva obligatoria de equipamiento comercial y dotación de aparcamiento actual, supone un detrimento del estándar de dotaciones y equipamientos no justificado, no conforme con el artículo 36.2.a), regla 1.ª LOUA, que establece que 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 y de las reglas y estándares de ordenación regulados en dicha Ley.

## 2. Alteración de las condiciones de uso y densidad en las parcelas P1, P2 y P5.A.

La memoria justificativa del documento indica que la modificación no implica un incremento de aprovechamiento lucrativo, dado que no se produce un incremento de edificabilidad y se mantiene en las tres parcelas el uso residencial (apartado B.3.3), manteniendo para la actuación la clasificación del suelo como urbano consolidado.

Este aspecto debe analizarse en el contexto de las modificaciones introducidas en la LOUA, por la Ley 1/2012, cuya entrada en vigor se produce con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de la modificación como sigue:

El artículo 45.2.B.c) de la LOUA establece que pertenecen a la clase de suelo urbano no consolidado los terrenos que precisan de una actuación de transformación urbanística, por precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y urbanización existentes, por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

El aprovechamiento objetivo depende, de acuerdo con el artículo 59.2 de la LOUA, de la edificabilidad otorgada por el planeamiento urbanístico a un terreno, ponderada en función del valor de repercusión correspondiente al uso y tipología asignado y actualizados en el momento de su determinación. El cambio de uso y tipología planteado en la modificación conlleva, pues, una necesaria valoración del incremento de aprovechamiento objetivo que se deriva del cambio de uso y tipología que se propone y la necesidad de mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas en la zona de suelo urbano respecto al aprovechamiento.

De acuerdo con el artículo 10.2.A.b) LOUA y en relación con el 45.2.B.c), los Planes Generales deberán incorporar en el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas homogéneas y la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras sobre las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de la categoría de suelo urbano no consolidado, quedando sujetas al régimen del suelo previsto en el artículo 55.3 de la LOUA. Esta delimitación conlleva igualmente la definición del ámbito de gestión correspondiente, conforme a los artículos 55.2 y 58 de la LOUA.

## 3. Respecto al incremento de altura máxima en la manzana P-1.

El Programa de Actuación Urbanística La Marina estableció la altura de las parcelas edificables 1 y 4 en tres plantas, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21 de diciembre de 2001, que señalaba: «El límite norte del sector está en contacto con suelos catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y clasificados en consecuencia como no urbanizables especialmente protegidos, por lo que resultaría conveniente introducir medidas de control paisajística, de modo que de la disposición de usos y volúmenes se obtenga un frente y/o perfil edificado de bajo impacto visual». La modificación incrementa en una planta la altura de la parcela P1, debiéndose evaluar el impacto visual que la este cambio conlleva, en relación con el pronunciamiento del mismo órgano colegiado.

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

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, en virtud de lo establecido por el artículo 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 10.3 del Decreto 525/2008, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

## A C U E R D A

1.º Suspender la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en las Parcelas P-1, P-2 y P-5.A de la Zona 7 del núcleo urbano «La Marina II» y parcela 49 del Polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural, aprobada provisionalmente por acuerdo plenario de 25 de marzo de 2014, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por contener deficiencias sustanciales, de acuerdo con lo recogido en el Fundamento de Derecho Tercero de este Acuerdo.

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

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

Contra la presente Resolución cabe recurso de alzada ante la titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes desde su notificación, de acuerdo con lo previsto en el art. 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y conforme a lo dispuesto en el art. 23.4 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Cádiz, 15 de diciembre de 2014.- El Delegado, Federico Fernández Ruiz-Henestrosa.