

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 3 de marzo de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo y de la Normativa Urbanística de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa SUS-TA-2 Albacerrado (Cádiz).*

Expte.: TIP/2016/001178.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Acuerdo de 14 de julio de 2020, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz aprueba 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 (en adelante LOUA), a excepción de las determinaciones recogidas en el apartado 2.º del acuerdo, y pendiente de la simple subsanación, con carácter previo a la diligencia e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación, de una serie de deficiencias fundamentadas en el apartado tercero de los fundamentos de derecho del acuerdo. Dicho acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 172, de 4 de septiembre de 2020.

Segundo. El Ayuntamiento de Tarifa, con fecha de entrada de 10 de diciembre de 2020, presenta en esta Delegación Territorial nuevo documento técnico del instrumento de referencia para su inscripción y depósito 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 LOUA, y posterior publicación del articulado de las normas, una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el apartado 1.º del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 14 de julio de 2020.

Tercero. Mediante Resolución de 17 de diciembre de 2020, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio acuerda tener por subsanadas dichas deficiencias.

Cuarto. Conforme establece el artículo 41.2 de la LOUA, con fecha 27 de enero de 2021, y con el número de registro 8556, se procede a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Igualmente, se inscribe, con fecha 18 de febrero de 2021, en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Tarifa con el número de registro 59.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación

estructural, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con 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, así como el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y 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.

Segundo. El artículo 41.1. de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

#### D I S P O N G O

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Acuerdo de 14 de julio de 2020, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se aprueba 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.

Segundo. Publicar, igualmente, la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II de la presente resolución, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la LOUA.

Cádiz, 3 de marzo de 2021.- La Delegada y Vicepresidenta 3.<sup>a</sup> de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Mercedes Colombo Roquette.

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 14 DE JULIO DE 2020

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

## 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 27/07/1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18/10/1995. Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23/03/2010 siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

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 (18/03/2015)

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

<b>Alegaciones</b>	
FUTURE 2011 Gestión Proyectos y Promociones Sostenibles, S.L.	15/05/2015
<b>Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial</b>	
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. D.G. Telecomunicaciones	15/06/2015
<b><u>Aprobación Inicial II (27/09/2016)</u></b>	
Informe técnico	16/08/2016
Informe jurídico/conformidad Secretaria General	29/08/2016
Certificación acuerdo de Pleno	27/09/2016
<b>Información pública</b>	
Anuncio	06/10/2016
Tablón de anuncios	10/10/2016 a 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
<b>Alegaciones</b>	
Plataforma Ciudadana Somos Tarifa	29/11/2016
Sonora Bienes Raíces S.L.	24/11/2016
<b>Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial II</b>	
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
<b>Información pública II</b>	
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
<b>Informes Sectoriales II</b>	
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
<b><u>Aprobación Provisional (23/11/2017)</u></b>	
Informe técnico	09/10/2017

Informe jurídico/conformidad Secretaria General	13/10/2017
Certificación acuerdo de Pleno	27/11/2017
<b>Información pública</b>	
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
<b>Alegaciones</b>	
Future 2011 Gestión Proyectos y Promociones Sostenibles, S.L.	18/01/2018
Sonora Bienes y Raíces, 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
<b>Ratificación Informes Sectoriales</b>	
Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.	14/02/2018
D.G. Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información	
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
<b>Evaluación Ambiental Estratégica</b>	
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 04/10/2019.

- 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 04/10/2019.

- Mediante edicto de Alcaldía de fecha 09/10/2019 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 05/12/2019 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 24/06/2019

Se reproducen a continuación, en letra cursiva, las deficiencias que se señalan en el fundamento de derecho tercero del Acuerdo de la CTOTU de 24/06/2019, 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 24/06/2019. 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> 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.

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 24/06/2019.

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.

**ANEXO II****NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS****TÍTULO 1****NORMAS URBANÍSTICAS****CAPÍTULO 1****Normas generales****Artículo 1.1.1. Objeto.**

Las presentes Normas Urbanísticas tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión propias del suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico denominado SUS-TA-02 «Albacerrado», tal como se exige por el artículo 19.1 .b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Artículo 1.1.2. Alcance y contenido.**

Las normas urbanísticas regulan las determinaciones propias de la ordenación estructural definidas por el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a saber:

Sectorización.

Usos globales.

Densidad.

Edificabilidad.

Aprovechamiento medio.

Asimismo, la Modificación Puntual establece determinaciones propias de la ordenación pormenorizada ya especificada en la memoria y planos de ordenación de este documento.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones generales de la afección al Dominio Público Hidráulico y Zona Inundable

#### Artículo 1.2.1. Definición del Dominio Público Hidráulico y Zona Inundable.

##### Dominio Público Hidráulico.

Constituyen el dominio público hidráulico, con las salvedades expresamente establecidas en la ley:

a) Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

##### Zona de Servidumbre.

La zona de servidumbre es una franja de cinco metros a cada lado del cauce.

##### Zona de policía.

La zona de policía es la franja de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce.

##### Zona inundable.

Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

#### Artículo 1.2.2. Delimitación.

La delimitación técnica de la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre queda definida en los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual.

La delimitación de la zona inundable queda definida en base al Estudio en Materia de Aguas que forma parte de este documento y aparece grafiada en los planos de ordenación.

#### Artículo 1.2.3. Usos.

##### Dominio Público Hidráulico.

Son objetivos de la protección de las aguas y del dominio público hidráulico:

a) Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.

b) Promover el uso sostenible del agua protegiendo los recursos hídricos disponibles y garantizando un suministro suficiente en buen estado.

c) Proteger y mejorar el medio acuático estableciendo medidas específicas para reducir progresivamente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias prioritarias, así

como para eliminar o suprimir de forma gradual los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.

d) Garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas subterráneas y evitar su contaminación adicional.

e) Paliar los efectos de las inundaciones y sequías.

f) Alcanzar, mediante la aplicación de la legislación correspondiente, los objetivos fijados en los tratados internacionales en orden a prevenir y eliminar la contaminación del medio ambiente marino.

g) Evitar cualquier acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.

h) Garantizar la asignación de las aguas de mejor calidad de las existentes en un área o región al abastecimiento de poblaciones.

Zona de Servidumbre.

Los usos de la zona de servidumbre serán los siguientes:

a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella.

Zona de Policía.

Quedan sometidos a lo dispuesto R.D. 849/1986 las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Zona inundable.

La zona inundable es compatible con el sistema general de espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

- No incrementen la superficie de zona inundable.

- No produzcan afección a terceros.

- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.

- No se permitirá su uso como zona de acampada.

- No degraden la vegetación de ribera existente.

- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

### CAPÍTULO 3

#### Condiciones generales de uso y edificabilidad

Artículo 1.3.1. Usos globales. Coeficientes de ponderación.

La presente Modificación Puntual del PGOU de Tarifa establece como uso global del sector el uso Turístico.

Usos lucrativos	Coeficientes de ponderación			
	Zona	Uso y tipología	Sector	Ponderación
Alojamiento Turístico	0,7	0,96	0,54	0,36
Servicios Turísticos	0,7	0,91	0,54	0,34
Residencial Libre	0,7	1,09	0,54	0,41
Residencial Protegida	0,7	0,70	0,54	0,26

La fijación de los referidos coeficientes se realiza atendiendo a los valores relativos establecidos en los en el Plan General de Tarifa, así como su Adaptación Parcial a La LOUA, y de acuerdo al Decreto 11/2008. No obstante, el Plan Parcial de Ordenación podrá completar estos coeficientes, si, ajustados al uso global descrito, definen diferentes tipologías pormenorizadas, dentro de la global reseñada, que aconsejen una determinación más específica.

Artículo 1.3.2. Usos compatibles.

Serán usos compatibles al uso global aquellos que estime el Plan Parcial en desarrollo de las normas establecidas en la esta Modificación Puntual y en el planeamiento general vigente.

Artículo 1.3.3. Usos incompatibles.

Serán usos incompatibles al uso global las actividades industriales y las grandes superficies minoristas, de acuerdo con el artículo 62.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

#### Artículo 1.3.4. Características del Sector.

La edificabilidad reseñada en el documento se distribuirá, dentro del ámbito, de acuerdo con lo recogido a continuación:

Usos lucrativos	Edific. (m <sup>2</sup> t)
Alojamiento Turístico	24.243
Servicios Turísticos	6.612
Residencial Libre	9.256
Residencial Protegida	3.967

#### Artículo 1.3.5. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio del sector se establece en 0,108 UA/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 1.3.6. Aprovechamientos.

Considerando las superficies del Sector, y según se ha detallado en el apartado B.3.1. Determinaciones de la Ordenación Estructural, resulta el siguiente:

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AR	0,108 UA/m <sup>2</sup> t
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	15.868 UA
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	14.281 UA
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO	1.587 UA

El aprovechamiento de cesión que corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante será el 10% del aprovechamiento objetivo del sector.

#### Artículo 1.3.7. Reserva de suelo para su destino a viviendas protegidas.

El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá prever la reserva de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector.

#### Artículo 1.3.8. Criterios y directrices para la ordenación detallada del Plan Parcial.

El Plan Parcial gestionará la superficie del Sistema General de Espacios Libres interior al sector en cumplimiento de la LOUA.

En la ordenación pormenorizada que determine el Plan Parcial se resolverá la conexión viaria y de las instalaciones con el resto del municipio. Se realizará estudio volumétrico desarrollándose las alturas establecidas en la presente Modificación Puntual.

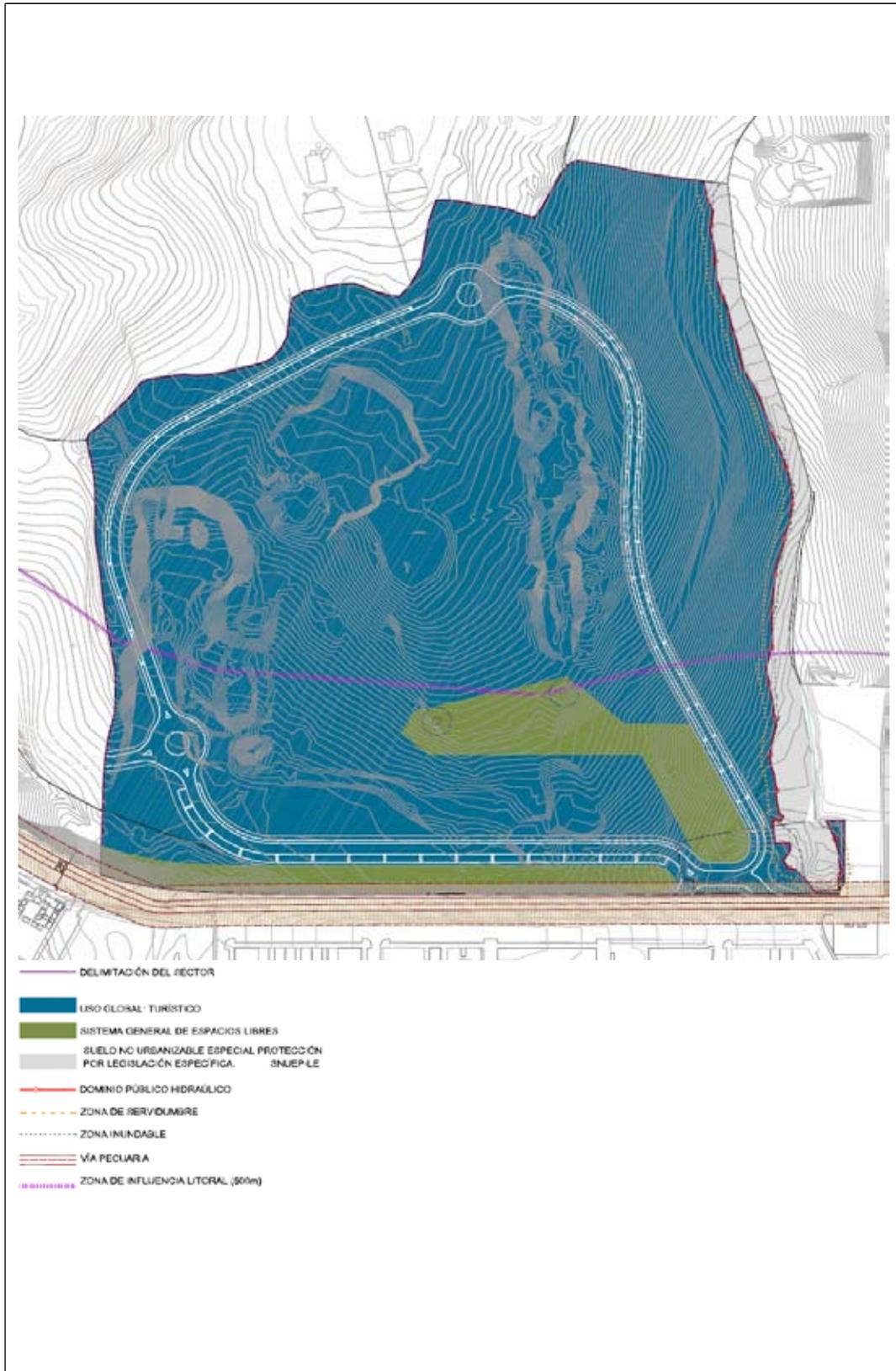
Se estará a lo establecido en convenio que sea firmado entre promotor y Ayuntamiento, al igual que a lo especificado en la Memoria de Ordenación de la presente Modificación Puntual.

#### Artículo 1.3.9. Desarrollo y gestión.

El Sector de suelo Urbanizable objeto de la presente Modificación Puntual se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación, que deberá presentarse para su Aprobación Inicial en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

El Plan Parcial podrá establecer las unidades de ejecución que considere oportunas, siempre y cuando se cumpla con la legislación vigente, y en particular con el art. 105 de la LOUA y el art. 36 del Reglamento de Gestión R.D. 3288/1978.

### TÍTULO 2. FICHA URBANÍSTICA



00187700

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	SUS-TA-02 "ALBACERRADO"
----------------	-------------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA						
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>SECTORIZADO</b>						
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS							
SUPERFICIE DEL SECTOR	146.928 m <sup>2</sup> s						
USO GLOBAL	TURÍSTICO						
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t	MÍNIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROTEGIDA				3.967 m <sup>2</sup> t	
EDIFICABILIDAD GLOBAL	44.078 m <sup>2</sup> t	NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL				BAJA	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							
ÁREA DE REPARTO	Única						
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,108	UA/m <sup>2</sup>					
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,3600	ZONA	0,7	SECTOR	0,54	VP	0,7
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO							
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.868	APROVECH. SUBJETIVO (UA)	14.281	CESIÓN DE APROVECH. (UA)	1.587		
SISTEMAS GENERALES							
INSCRITO	ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> s)		7.540 m <sup>2</sup> s				
ADSCRITO A EFECTOS DE OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN	Viarío "Enlace Norte"		1.204 m <sup>2</sup> s				

ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRECEPTIVA					
CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA					
<b>GENERALES</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se destinará la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado a la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo y asociados a la restauración y deportes de viento.</li> <li>- Se integrarán los fortines en el sistema general de espacios libres, además de plantear un itinerario que a modo de parque lineal conecte los mismos.</li> <li>- Se procurará la generación de espacios donde se integren distintos usos, en la búsqueda de un modelo de ciudad mediterránea.</li> <li>- No se permitirán usos residenciales en el ámbito del sector incluido en la Zona de Influencia Litoral.</li> </ul>					
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se considera vinculante el trazado viario y de SSGG de Espacios libres.</li> <li>- Los espacios libres deben cumplir lo establecido en el Art 10 de la LOUA.</li> <li>- Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2ª.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.</li> </ul>					
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>					
La ordenación deberá tener en cuenta la existencia de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándola de un carril bici en paralelo a la calle Batalla del Salado, para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona industrial.					
DISTRIBUCIÓN DE USOS ILUCRATIVOS					
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uas)
Alojamiento Turístico	24.243		0,96		8.760
Servicios Turísticos	6.612	0,7	0,91	0,54	2.265
Residencial Libre	9.256		1,09		3.798
Residencial Protegida	3.967		0,70		1.045
Usos incompatibles	Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG				
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS					
	Espacios Libres (m <sup>2</sup> s)		Equipamientos (m <sup>2</sup> s)		Total dotaciones (m <sup>2</sup> s)
	29.386		14.693		44.079

ORDENACIÓN POR MENORIZADA POTESTATIVA			
MÁX EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	13.223 m <sup>2</sup>	MÍNIMA EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTO TURÍSTICO	24.243 m <sup>2</sup> t
DENSIDAD RESIDENCIAL	14,97 viv/has	NÚMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS/ALOJAMIENTO TURÍSTICOS	528 plazas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	220 viviendas		

GESTIÓN						
Sistema Actuación	Programación					
	Plazo total	Plazo Planeamiento	Instrumentos de Desarrollo			
<b>Compensación</b>	<b>4 años</b>	<b>2 años</b>	<b>Plan Parcial</b>	<b>Proy. de Urbanización</b>	<b>Proy. de Reparcelación</b>	<b>Proyecto de Edificación</b>
Viarío "Enlace Norte"	Carga externa del sector, a obtener por expropiación con cargo a la unidad de ejecución					