

ADMINISTRACION LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILLAMARTIN

ANUNCIO

EXPTE.: 736/2025. CESE CARGO DE CONFIANZA D FRANCISCO GIL SOLANO.

Dª SUSANATORO TROYA, ALCALDESA PRESIDENTA DE LEJECMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAMARTÍN, HACE SABER:

Que por Resolución de Alcaldía del día 27/08/2025 y número 2025-0710, se ha dictado el siguiente Decreto:

“VISTA. Lo dispuesto en la normativa vigente sobre la potestad de cesar libremente por Alcaldía al personal eventual cargo de confianza del puesto de trabajo de secretario personal de la Primera teniente de alcalde, provisto por D. Francisco Gil Solano, nombrado por Resolución de Alcaldía 2025-234.

VISTO. El informe propuesta de la Técnico de Recursos Humanos de 26 de agosto de 2025, incorporado al expediente.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 104.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y en uso de las facultades que me han sido concedidas, RESUELVO:

PRIMERO. Cesar a D. Francisco Gil Solano con DNI ***390*** como personal eventual, en el puesto de trabajo de confianza y/o de asesoramiento especial de secretario Personal de Sra. teniente de alcalde alcaldesa presidenta, con efectos a 27 de agosto de 2025.

SEGUNDO. Notificar el cese al interesado para su conocimiento y al Departamento de personal a los efectos oportunos

TERCERO. Hacer público este cese en el Boletín Oficial de la Provincia.

CUARTO. Dar cuenta al Pleno en la primera sesión que celebre.”

Lo que se hace público para general conocimiento.

02/09/2025. La alcaldesa. Susana Toro Troya. Firmado.

Nº 138.214

AYUNTAMIENTO DE ALGAR

ANUNCIO

En cumplimiento de cuanto dispone el artículo 212 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y una vez que ha sido debidamente informada por la Comisión Especial de Cuentas, se expone al público la Cuenta General correspondiente al ejercicio 2023, por un plazo de quince días, durante los cuales quienes se estimen personas interesadas podrán presentar reclamaciones, reparos u observaciones que tengan por convenientes. A su vez, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de esta entidad

[dirección <https://ayuntamientodealgar.sedelectronica.es>].

25/08/2025. El alcalde, José Carlos Sánchez Barea. Firmado.

Nº 138.313

AYUNTAMIENTO DE TARIFA

EDICTO

APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-TA-01 “ALBACERRADO”

El Pleno del Ayuntamiento de Tarifa, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de julio de 2025, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“18. APROBACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-TA-01 “ALBACERRADO”, PROMOVIDA POR INVESTMENT REAL ESTATE TARIFA, S.L.

Se da cuenta del expediente en el que se incluye el dictamen de la C. Informativa de Desarrollo Sostenible, Seguridad Ciudadana, Fomento, Deportes y Limpieza de fecha 17 de julio de 2025.

PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

DEPARTAMENTO: Urbanismo (planeamiento, gestión y proyectos de actuación)

ASUNTO: Aprobación de la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE actuación de transformación urbanística de nueva urbanización ATU-TA-01 “ALBACERRADO”, promovida por INVESTMENT REAL ESTATE TARIFA, S.L., (expediente número GPG-14/2024-G10156/2024- del área de urbanismo -departamento de planeamiento, gestión y proyectos de actuación-).

QUORUM VOTACIÓN: MAYORÍA SIMPLE

En relación con el expediente número GPG-14/2024 (G10156/2024) del área de urbanismo (departamento de planeamiento, gestión y proyectos de actuación) sobre la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE actuación de transformación urbanística de nueva urbanización ATU-TA-01 “ALBACERRADO”, promovida por INVESTMENT REAL ESTATE TARIFA, S.L., que fue iniciado por Decreto de la Alcaldía número 808, de fecha 19.03.2025, siendo sometido a información pública mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 68, de fecha 10.04.2025, así como mediante la remisión de edicto al tablón municipal y a la página Web oficial municipal, dirigiéndose notificación del citado Decreto a los correspondientes propietarios que constaban en el expediente, resulta que:

- En el expediente consta un oficio procedente de la Jefatura del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, Delegación

Territorial de Cádiz (su referencia: MTOA/isa, asunto: ATU-TA-01 Albacerrado), de fecha 08.05.2025, que tuvo entrada en el Registro General de esta Corporación bajo el número 6099, con fecha 09.05.2025, al que se adjunta el informe de la Delegada Territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de fecha 07.05.2025, en cuya parte final se recoge lo siguiente: “(...) 6. VALORACIÓN Y CONCLUSIONES

A) En relación con la incidencia supralocal, la planificación territorial y el modelo de ordenación general A tenor de la Memoria del documento técnico, la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización ATU-TA-01 “Albacerrado” se fundamentaría en la previsión contenida en el artículo 58 “Determinaciones para los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal” de las Normas del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma mediante el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre (BOJA nº54 de 19/03/2012). Dicho artículo establece la posibilidad de que los instrumentos de planeamiento general clasifiquen, en unos ámbitos concretos, nuevos sectores de suelo urbanizable de uso residencial destinados a satisfacer la necesidad supramunicipal de viviendas sometidas a régimen de protección pública. Para el caso concreto de Tarifa señala el citado artículo del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar que se podrán clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en la zona de El Guijo-Albacerrado, ateniéndose a los siguientes criterios específicos:

a) Se establece un número mínimo de 1.000 viviendas.

b) El planeamiento urbanístico garantizará una ordenación adecuada a la topografía natural de los terrenos teniendo en cuenta la relación entre la ciudad con el Paraje Natural de Los Lances.

c) La cornisa natural que conforma el borde norte del área y la vaguada existente deberá configurarse como sistema de espacios libres.

d) El planeamiento urbanístico garantizará la integración de los nuevos suelos urbanizables con el núcleo urbano, incorporando a la ordenación el acceso norte a Tarifa que constituye la antigua N-340 reconvertida en viario urbano.

Este artículo 58 de la normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar tiene carácter de directriz por lo que resulta vinculante en cuanto a sus fines correspondiendo a los órganos competentes de las administraciones públicas establecer las medidas concretas para la consecución de los mismos.

En consecuencia, la incidencia de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística, a la vista de su objeto y contenido, trasciende del ámbito municipal dado que se pretende implementar las determinaciones de la planificación territorial anteriormente referidas.

B) En relación con la adecuación de la propuesta a la normativa urbanística de aplicación. Desde la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento no pueden delimitar actuaciones de transformación urbanística en suelo no urbanizable hasta que se proceda a la sustitución de dichos instrumentos por los establecidos en la nueva ley (Disposición transitoria segunda, apartado 3). Con la entrada en vigor del Reglamento General de la Ley 7/2021, (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre) se introduce la posibilidad de que los instrumentos de planeamiento general puedan ser modificados para la implantación de una actuación de nueva urbanización en suelo no urbanizable “cuando resulte necesario incorporar a la ordenación urbanística las actuaciones de carácter supralocal previstas en los planes de ordenación del territorio” (Disposición transitoria tercera, apartado 2). Como se ha indicado en el apartado anterior, el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar establece, con carácter de directriz, la posibilidad de que el planeamiento general del municipio de Tarifa clasifique nuevos sectores de suelo urbanizable de uso residencial destinados a satisfacer la necesidad supramunicipal de vivienda sometida a régimen de protección pública.

En consecuencia, dado el carácter supramunicipal que el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar otorga a la clasificación de nuevos suelos urbanizables en Tarifa en la zona de El Guijo-Albacerrado, cabe considerar que nos encontramos ante la excepción contemplada en la Disposición transitoria tercera, apartado 2, del Reglamento General de la Ley 7/2021, lo que conlleva la posibilidad de proceder a una innovación del instrumento de planeamiento general vigente en Tarifa para incorporar a la ordenación urbanística dicha actuación de carácter supralocal.

Respecto a la manera en que se incorporaría la actuación al planeamiento general de Tarifa, nos encontramos en el régimen transitorio contemplado por la LISTA, al estar vigente el PGOU aprobado definitivamente en el año 95 en virtud de la anterior LOUA, por lo que resulta de aplicación lo establecido en las disposiciones transitorias del Reglamento General de la LISTA para las innovaciones del planeamiento general vigente.

En desarrollo de la Disposición transitoria tercera, apartado 2, del Reglamento, que hace referencia a la tramitación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de nueva urbanización, surge la cuestión de como llevar a cabo dicha Modificación y cual será el cometido de la nueva figura de Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística, en relación con el procedimiento de Innovación de un Plan General aprobado con anterioridad a la LISTA.

En este sentido, se ha recibido en el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial “Nota aclaratoria en relación a las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística y el régimen transitorio de la LISTA” emitida por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, de aplicación al presente expediente, en la que se concluye, en relación con el régimen transitorio, lo siguiente:

- En suelo no urbanizable no pueden aprobarse propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística hasta que el instrumento de planeamiento general vigente no sea sustituido por los instrumentos previstos en la LISTA. Esta prohibición no

será de aplicación cuando resulte necesario incorporar a la ordenación urbanística las actuaciones de carácter supralocal previstas en los planes de ordenación del territorio, en las declaraciones de interés autonómico o en los instrumentos de planificación sectorial. En este caso, la incorporación de una actuación de transformación urbanística de carácter supralocal requerirá: propuesta de delimitación previa + instrumento de ordenación urbanística detallada. (Disposición transitoria tercera de la LISTA y de su Reglamento General).

El instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística, en este caso el Plan Parcial de Ordenación, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo municipal de aprobación de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización ATU-TA-1 "Albacerrado". El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación, en virtud del artículo 25.7 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre."

- Con fecha 15.07.2025 emite informe el Arquitecto Municipal, en el que se expresa lo siguiente: <<NÚM. EXPTE.: 2024/10156 GEPLAYGES INFORME TÉCNICO

A. FINALIDAD DEL INFORME De acuerdo con lo previsto en la letra b) del artículo 45.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA), en relación con el procedimiento para la aprobación de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, "la propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a los propietarios del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se dará audiencia también a los propietarios de terrenos colindantes en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación".

Asimismo, en cumplimiento de la letra c) del referido artículo, "durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una actuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento".

Una vez transcurrido el plazo de información pública, en aplicación de la d) del, ya referido, artículo 45.1 del RGLISTA, "a la vista de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local".

Por consiguiente, en virtud de lo dispuesto en el artículo referido y en relación con la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización denominada ATU-TA-01, que consta en el expediente 2024/10156 GEPLAYGES, emito el presente informe, una vez transcurrido el periodo de información pública, para valorar el resultado de los trámites realizados, previo al sometimiento de su aprobación a la consideración del órgano municipal competente.

B. ANTECEDENTES En la redacción del presente informe se han tenido en cuenta los antecedentes sobre el ámbito de actuación y aquéllos otros que constan en el expediente, que se indican a continuación.

B.1. Antecedentes en el ámbito de actuación

1. El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa (en adelante: PGOU), aprobado definitivamente el 27 de julio de 1990 y cuyas normas urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 107, de 11 de mayo de 2002, clasificó los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de transformación urbanística ATU-TA-01 como suelo no urbanizable común.

2. La Adaptación Parcial del PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cumplimiento de los criterios para los ajustes en la clasificación del suelo en las adaptaciones parciales, establecidos en el artículo 4 del 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, clasificó los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación de transformación urbanística ATU-TA-01 como suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

B.2. Antecedentes en el expediente

1. Solicitud de aprobación de la propuesta de delimitación previa, presentada con fecha 18 de noviembre de 2024 y registro de entrada 15880.

2. Documento técnico "ATU-TA-01 "Albacerrado". Tarifa. Propuesta de delimitación", presentado con fecha 4 de diciembre de 2024 y registro de entrada 16682, que viene a sustituir a todos los documentos técnicos aportados con anterioridad.

3. Informe técnico, de fecha 4 de febrero de 2025, en el que se requería que se completase el documento técnico presentado con el siguiente contenido:

- Justificación de la proporcionalidad de la actuación en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento. Particularmente se debe justificar que se han delimitado los suelos estrictamente necesarios para las demandas que se justifique debidamente, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad (letra c) del artículo 79.2 del RGLISTA).

- Indicación de los sistemas generales que, en su caso, se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general (letra b) del artículo 44.1 del RGLISTA). Todo ello teniendo en cuenta que en la letra D) del apartado 5.4 del documento presentado se hace referencia a que la actuación de transformación urbanística se incluirá en un área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.

4. Documento técnico "ATU-TA-01 "Albacerrado". Tarifa. Propuesta de delimitación", presentado con fecha 6 de marzo de 2025 y registro de entrada 2935, que viene a sustituir a todos los documentos técnicos aportados con anterioridad.

5. Informe técnico favorable, de fecha 6 de marzo de 2025, en relación con la documentación referida en el antecedente 4 anterior.

6. Decreto de Alcaldía 808/2025, de 19 de marzo, por el que se resuelve iniciar de oficio el procedimiento y someter a información pública la propuesta de delimitación referida en el antecedente 4 anterior, recabar la emisión de los informes procedentes y dar audiencia a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de la propuesta de delimitación y de los colindantes.

7. Informe de la Delegada territorial en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previsto en las letras c) del artículo 25.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y c) del artículo 45.1 del RGLISTA, de fecha 7 de mayo de 2025, recibido con fecha 8 de mayo de 2025 y registro de entrada 6099.

8. Escrito de alegaciones presentado por Juan Antonio Fernández Araujo, en representación de la asociación "Plataforma Ciudadana Tarifa No Se Vende", con fecha 9 de mayo de 2025 y registro de entrada 6155.

9. Escrito de alegaciones presentado por Pilar Martín Bolea, en representación de Metrovacesa S.A., con fecha 9 de mayo de 2025 y registro de entrada 6218.

10. Escrito de alegaciones presentado por Rosa María Hennecke Gramatzki con fecha 10 de mayo de 2025 y registro de entrada 6224.

C. OBJETO DEL INFORME Es objeto del informe la documentación indicada en los antecedentes 7 a 10 del presente informe.

D. FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN La finalidad de la actuación es modificar el vigente PGOU, para delimitar de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en la zona conocida como "Albacerrado" situada al oeste del núcleo urbano principal del término municipal de Tarifa.

E. VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS En cada uno de los apartados siguientes se recoge, para cada alegación presentada, un resumen de su contenido y una valoración técnica de la misma, en el mismo orden en el que aparecen en los escritos de alegaciones.

E.1. Alegaciones presentadas por Juan Antonio Fernández Araujo con fecha 9 de mayo de 2025 y registro de entrada 6155

1. Resumen de la alegación 1ª: Urbanísticamente, en Tarifa se está actuando de una manera improvisada a base de modificaciones de un plan general de hace más de 30 años que no fue sometido a los procedimientos garantistas ni a las evaluaciones medioambientales que actualmente obliga la legislación.

Valoración de la alegación: La propuesta de delimitación objeto de la alegación, viene a desarrollar la planificación prevista en la ordenación territorial, concretamente en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, instrumento que sí fue sometido a los procedimientos garantistas y a las evaluaciones medioambientales a los que actualmente obliga la legislación.

No obstante, todo ello es sin perjuicio de que el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, fue sometido a los procedimientos garantistas que estaban establecidos en el momento de su tramitación y aprobación, y que conserva su vigencia y su plena ejecutividad, en todo lo que no contradiga el nuevo ordenamiento jurídico urbanístico, en virtud de lo previsto en la disposición transitoria segunda de la LISTA.

2. Resumen de la alegación 2ª: El ayuntamiento debe considerar alternativas en suelo urbano consolidado o en suelo urbanizable ya ordenado que puedan satisfacer las necesidades de viviendas actuales. La propuesta debe analizar y descartar motivadamente otras opciones de desarrollo urbano antes de la ocupación de nuevo suelo no urbanizable.

Valoración de la alegación: La fuerte demanda de vivienda protegida en el municipio de Tarifa difícilmente va a encontrar una respuesta proporcionada en suelo urbano. Los costes de la renovación de áreas urbanas son más altos que los costes de la urbanización de nuevos suelos. En este sentido, en aras de la rentabilización de los usos del suelo, las actuaciones de transformación urbanística deben tener una viabilidad, entre otras, económica, de lo contrario estarían condenadas a abandonarse. La viabilidad económica de las actuaciones de renovación de áreas urbanas no soporta un porcentaje elevado de viviendas de protección oficial, motivo por el cual, el porcentaje mínimo de reserva establecido en la legislación en materia de suelo es menor para las actuaciones de renovación urbana que la establecida para las actuaciones de nueva urbanización. Difícilmente en una actuación en suelo urbano podría reservarse el 55% del número total de viviendas a viviendas protegidas.

Por otro lado, cabe recordar aquí que el Ayuntamiento ha considerado actuaciones en suelo urbano, que, en adición a las previstas en la ordenación del territorio, coadyuven a dar respuesta a la demanda de vivienda protegida. Sin embargo, esas actuaciones han encontrado oposición, precisamente, en el alegante, por lo que resulta, cuanto menos paradójico, que se alegue el deber de considerar alternativas en suelo urbano.

3. Resumen de la alegación 3ª: El problema de la vivienda en Tarifa es la falta de inversión pública en vivienda social y protegida, y que la tendencia actual favorece la construcción de viviendas con fines turísticos o de inversión.

Valoración de la alegación: La alegación no hace referencia al objeto de la información pública, sino a la política municipal en materia de vivienda.

4. Resumen de la alegación 4ª: La reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que incrementa los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, no debe entenderse como la solución definitiva a la problemática actual del acceso a la vivienda.

Valoración de la alegación: La alegación no hace referencia al objeto de la información pública, sino a la política estatal en materia de vivienda.

5. Resumen de la alegación 5ª: Aumentar la oferta de viviendas no ha sido una solución para reducir los precios en Tarifa. La construcción masiva de viviendas dirigidas a la inversión ha provocado un aumento en los precios del alquiler y en los de venta.

Valoración de la alegación: Aunque la problemática del acceso a la vivienda requiere de un conjunto de medidas complejas, por ceñirnos al argumento de la alegación, para poder afectar al precio de las viviendas, debe existir un equilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas. La construcción masiva de viviendas, aunque hubiese sido una realidad en el municipio, cosa que no se ha producido, no sería suficiente si la oferta de viviendas sigue muy por debajo de la demanda.

No obstante, en cuanto a actuaciones aisladas, las únicas que podrían paliar en cierto modo la demanda de vivienda de primera residencia, son las actuaciones que incluyan un porcentaje importante de viviendas protegidas, pues esta no puede tener otro destino, como es el caso de la actuación que nos ocupa.

6. Resumen de la alegación 6ª: La verdadera solución al problema de la vivienda, pasa por frenar la especulación urbanística y promover una intervención pública decidida que priorice la vivienda social y protegida, en lugar de seguir ampliando el suelo destinado a usos lucrativos.

Valoración de la alegación: La actuación que nos ocupa va, precisamente, en la línea de lo alegado. La ordenación urbanística es, siempre una intervención pública, pues es a la Administración competente, en este caso la municipal, a quién corresponde su iniciativa y la competencia para su aprobación. Además, estamos ante una actuación que prioriza la vivienda protegida, frente al resto de usos lucrativos, ya que destina el 55% de las viviendas a viviendas protegidas.

7. Resumen de la alegación 7ª: Es necesario que se revisen las condiciones económicas y los mecanismos de compensación, asegurando que en este proceso no se reduzca el número de viviendas protegidas proyectadas, sino que se busquen soluciones que permitan su viabilidad sin comprometer los objetivos sociales.

Valoración de la alegación: Los mecanismos a los que se refiere la alegación están establecidos por la LISTA y su Reglamento General.

8. Resumen de la alegación 8ª: La creación de un parque público de viviendas asequibles en régimen de alquiler sería una solución efectiva al problema de la vivienda.

Valoración de la alegación: Una vez más, la alegación no hace referencia al objeto de información pública. No obstante, hay que indicar que el 50% de las viviendas sobre los terrenos correspondientes a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística deben destinarse, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 22 del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado por Decreto 91/2020, de 30 de junio (en adelante Plan VIVE), a régimen especial y se cederán preferentemente en alquiler, por lo que la actuación que nos ocupa puede contribuir de forma significativa a la creación del parque público de viviendas al que se refiere la alegación.

9. Resumen de la alegación 9ª: No parece lógico que se expropie un terreno rústico para un proyecto que ya existen, como un campo de fútbol, y no se pueda contemplar la expropiación para construir viviendas asequibles.

Valoración de la alegación: La forma de obtención de sistemas generales en otras actuaciones urbanísticas, no son objeto de esta información pública. No obstante, las circunstancias de la actuación referida en la alegación son muy diferentes de la que nos ocupa, y aunque la expropiación como sistema de actuación está contemplado en la Ley, es evidente que la Administración local no dispone de los recursos económicos, materiales y humanos para abordar la actuación objeto de este informe.

10. Resumen de la alegación 10ª: La propuesta de delimitación carece de los estudios requeridos por el artículo 57 de la normativa del POTCG.

Valoración de la alegación: Las determinaciones del artículo que se invoca en la alegación no afecta a los nuevos usos residenciales de interés supramunicipal, a la que pertenece la actuación que nos ocupa, para los que el POTCG establece unas determinaciones específicas en el artículo 58 de su normativa. Las actuaciones contempladas en el artículo 58 están destinadas a satisfacer la demanda supramunicipal de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en tanto que los estudios a que hace referencia el artículo 57 se circunscriben a la demanda de vivienda de la población del municipio al que pertenezca el planeamiento general que establezca nuevos usos residenciales.

11. Resumen de la alegación 11ª: En la propuesta de delimitación se hace referencia al Plan Municipal de Vivienda, claramente no actualizado y que no está aprobado definitivamente.

Valoración de la alegación: Más allá de la referencia al Plan Municipal de Vivienda, el documento hace referencia a la estadística extraída del Registro municipal de demandantes de vivienda protegida, actualizada al año 2025.

12. Resumen de la alegación 12ª: A pesar de la reserva del 55% de las viviendas del ámbito de la actuación para viviendas protegidas, los elevados costes actuales de construcción dificultan la iniciativa privada para desarrollar este tipo de viviendas.

Valoración de la alegación: Siendo cierto lo que afirma la alegación, no es menos cierto que con los programas de ayudas financiados por el Estado y las Comunidades Autónomas, se hace viable la construcción de este tipo de viviendas. Además, la actualización de los precios máximos de venta ha venido a suavizar la problemática de la viabilidad económica de la construcción de viviendas protegidas, quedando los precios de las viviendas muy por debajo de los del mercado.

13. Resumen de la alegación 13ª: A pesar de haberse establecido una densidad de vivienda del doble de la establecida en el POTCG como mínima, al altura máxima prevista para las edificaciones manifiestan el evidente carácter extensivo de la propuesta, cubriendo prácticamente todo el sector con parcelas edificadas en las que, además, se pretende introducir el 20% de la dotación de espacios libres del ámbito, lo que aumentará el argumento de venta como vivienda turística, al ver considerablemente aumentado el espacio ajardinado y con piscina privada para los propios turistas.

Valoración de la alegación: Resulta evidente que a mayor densidad de vivienda se requiere menos consumo de suelo para atender las demandas que justifican la delimitación de la actuación. No parece criticable la altura de la edificación, pues a

mayor altura permite mayor liberalización de suelo, lo que contribuye a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la reducción del efecto "isla de calor", de conformidad con lo previsto en las letras c) y d) del artículo 80.1 del RGLISTA. Por otro lado, la actuación deberá cumplir con los criterios para la ordenación de las dotaciones y las reservas y estándares dotacionales, previstos en los artículos 81 y 82, respectivamente, del RGLISTA.

14. Resumen de la alegación 14ª: No se justifica la demanda real de vivienda protegida, pues en el informe de la persona responsable del Registro municipal de demandantes no se especifica que régimen de vivienda es el más y menos demandado, por lo que no se cumple lo previsto en la letra a) del artículo 58.1 de la Normativa del POTCG.

Valoración de la alegación: La reserva de vivienda protegida en una actuación de transformación urbanística, salvo para el 50% de las viviendas procedentes de la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación, no conllevan la obligación de adscribirla a programa alguno, cuestión que se aborda en la calificación provisional de las viviendas.

15. Resumen de la alegación 15ª: No se cumple con la densidad mínima ni con las reservas dotacionales exigidas para esta actuación en las letras c) y e), respectivamente, del artículo 58.1 de la Normativa del POTCG.

Valoración de la alegación: Sorprende que se afirme que no se cumple con lo establecido en el POTCG en relación con la densidad de la actuación, pues la propuesta supera con creces (el doble como se reconoce en la propia alegación) la exigida como mínimo.

En cuanto a los estándares dotacionales se hace una afirmación genérica de su incumplimiento, pero no se justifica en qué consiste dicho incumplimiento.

16. Resumen de la alegación 16ª: Hay que priorizar la construcción de las viviendas de protección oficial del ámbito de actuación y supeditar la concesión de licencias para vivienda de renta libre a la presentación efectiva de los proyectos de viviendas protegidas.

Valoración de la alegación: La alegación hace referencia al contenido de la Memoria de Gestión y Ejecución del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del ámbito de actuación, que no es objeto de la información pública.

17. Resumen de la alegación 17ª: Para determinar el estándar de sistema general de espacios libres existentes en el municipio hay que tener en cuenta todos los existentes en el municipio estén o no ejecutados y en uso.

18. Valoración de la alegación: En relación con la reserva de sistema general de espacios libres, hay que considerar lo expresado en el subapartado I.1 del informe técnico emitido con fecha 4 de febrero de 2025. Dicho subapartado expresaba que "como ya hemos indicado, el apartado 3 de la disposición transitoria segunda establece la obligación de que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento se ajusten a los contenidos, disposiciones y procedimiento de la LISTA. En este sentido, su artículo 86 establecía, en relación con las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, la obligación de las modificaciones de basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

La actuación de transformación urbanística que se propone no afecta a dotaciones ya obtenidas (nótese que se refiere a dotaciones obtenidas y no a dotaciones previstas en los instrumentos de planeamiento), por lo que sólo debe basarse en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

En relación con lo anterior, el artículo 82.3 del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística general deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima, para el caso que nos ocupa, de 7 m² por habitantes.

El estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se define en el apartado 22 del Anexo del RGLISTA, como la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes.

Por tanto, para determinar la reserva de superficie para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, no debe aplicarse el estándar del Sistema General de Espacios Libres, establecido en la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, sino el estándar existente en el municipio de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, determinado conforme a lo establecido en el apartado 22 del Anexo del RGLISTA, siempre que se alcance como mínimo una dotación de 7 m² por habitante, por lo que en caso contrario, este es el estándar que debe aplicarse".

19. Resumen de la alegación 19ª: La propuesta de delimitación prevé que el 20% de la superficie de sistema general de espacios libres sea de uso privativo, previsión que es de dudosa legalidad y que reduce la dotación propuesta de 7 m²/hab. a 5,6 m²/hab.

Valoración de la alegación: No es cierto que la propuesta de delimitación prevea que el 20% de la superficie de sistema general de espacios libres sea de uso privativo. Sí, en cambio, está previsto que el 20% de la superficie del dotación local de espacios libres exigida sea de carácter privado. La legalidad de esta medida es incuestionable, pues está prevista en el artículo 82.2 del RGLISTA.

20. Resumen de la alegación 20ª: En la zona de El Guijo – Albacerrado, sumando las viviendas propuestas en esta actuación con la del Sector SUS – TA -02, se acabarán superando las 1.000 viviendas.

Valoración de la alegación: La propuesta del SUS TA 02, no se enmarca en la actuación de interés supramunicipal prevista en el artículo 58 de la normativa

del POTCG, por lo que no tiene incidencia alguna en la actuación objeto de este informe. Las actuaciones que puedan desarrollarse en el futuro, en el caso de que quieran enmarcarse en la prevista en el artículo 58, deberán tener en cuenta lo ya consumido por la que nos ocupa, y si no se enmarca en la prevista en el referido artículo, deberán esperar a la sustitución del Plan General vigente por el Plan General de Ordenación Municipal previsto en la LISTA, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de ésta y en la disposición transitoria tercera del RGLISTA.

21. Resumen de la alegación 21ª: El Ayuntamiento debería establecer, antes de la admisión a trámite de las actuaciones de transformación urbanística, un área de reparto que garantice el cumplimiento de la letra c) del artículo 58.2 de la normativa del POTCG y que no se superan las 1.000 viviendas.

Valoración de la alegación: El sistema de gestión y ejecución propuesto para la actuación de transformación urbanística objeto de la propuesta de delimitación, se ajusta a las previsiones legales contenidas, tanto en la LISTA como en el RGLISTA. Las directrices del POTCG en relación con la cornisa que conforma el borde norte de la zona de El Guijo – Albacerrado y la vaguada existente, quedan fuera del ámbito de actuación objeto de la propuesta de delimitación que nos ocupa.

Asimismo, el POTCG no limita a 1.000 las viviendas que pueden construirse en la zona de El Guijo – Albacerrado, sino que limita a 1.000 las viviendas que pueden incluirse en la actuación de interés supramunicipal.

22. Resumen de la alegación 22ª: No se aporta un plano topográfico con una propuesta de implantación de los edificios que justifique debidamente el cumplimiento de la letra b) del artículo 58.2 de la normativa del POTCG.

Valoración de la alegación: El establecimiento de la ordenación detalla del ámbito de actuación, al tratarse de una actuación de nueva urbanización, corresponde, de acuerdo con lo previsto en los artículos 67.1 de la LISTA y 90.1 del RGLISTA. Por tanto será el Plan Parcial en el establecimiento de la ordenación detallada, el que deberá justificar que ésta es adecuada a la topografía natural del terreno.

23. Resumen de la alegación 23ª: En la ficha urbanística de la propuesta de delimitación se indica que el estándar propuesto para el estándar de sistema general de espacios libres asciende a 9,5 m²/hab, incumpliendo, claramente, la dotación mínima establecida en el RGLISTA.

Valoración de la alegación: En la alegación, claramente, se confunde el sistema general de espacios libres con la reserva de suelo para dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios básicos. En cualquier caso, lo recogido en la ficha contenida en la propuesta de delimitación, se ajusta a las previsiones del artículo 82 del RGLISTA.

24. Resumen de la alegación 24ª: En la propuesta de delimitación no se garantiza la accesibilidad al ámbito desde el acceso norte a Tarifa que constituye la antigua N-340.

Valoración de la alegación: Nos remitimos a lo expresado en la valoración de la alegación 22ª, en relación con el establecimiento de la ordenación detallada del ámbito.

25. Resumen de la alegación 25ª: La mera prolongación de la calle Viento de Tramontana podría resultar insuficiente para garantizar una adecuada integración con la estructura urbana existente y una conexión fluida con la red viaria principal.

Valoración de la alegación: Sin perjuicio de lo expresado en la valoración de la alegación 22ª, en esta alegación se realiza una afirmación ayuna de sustento argumentativo.

26. Resumen de la alegación 26ª: Debe aportarse un estudio de movilidad detallado que analice el impacto del nuevo desarrollo en el tráfico existente para proponer las infraestructuras de mejora que sean necesarias y que deben ser asumidas por los promotores.

Valoración de la alegación: Los análisis a los que hace referencia la alegación, deben informar, en cualquier caso, la ordenación detallada del ámbito que, como ya hemos indicado, es objeto del Plan Parcial de Ordenación y no de la Propuesta de delimitación previa.

27. Resumen de la alegación 27ª: La topografía de la zona va a encarecer la ejecución de la urbanización y, consecuentemente, el precio de las viviendas, dificultando la accesibilidad de la población a las mismas.

Valoración de la alegación: Sin perjuicio del alcance limitado que un incremento en el coste de las obras de urbanización pudiera tener en el precio final de las viviendas que se construyan en el ámbito, hay que recordar que, al menos, el precio del 55% de las viviendas que se construyan no se va a ver afectado por el coste de urbanización, ya que su precio máximo de venta está determinado por una disposición legal.

28. Resumen de la alegación 28ª: Se hace urgente y absolutamente necesario planificar una renovación profunda o la sustitución integral de la estación de tratamiento de agua potable, que suministra agua a la casi totalidad del término municipal de Tarifa.

Valoración de la alegación: Sin perjuicio de lo que determine la Consejería competente en materia de agua, sobre la disponibilidad de recursos hídricos para atender las demandas del ámbito, teniendo en cuenta que estamos ante una actuación aislada, es aconsejable la firma de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los propietarios de los terrenos del ámbito, para fijar su contribución a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras del municipio que se considere necesario ejecutar.

29. Resumen de la alegación 29ª: La propuesta de delimitación omite cualquier análisis detallado sobre la disponibilidad de recursos hídricos para atender las nuevas demandas.

Valoración de la alegación: El análisis de las demandas del ámbito se realizará una vez se haya establecido la ordenación detallada, objeto del Plan Parcial

de Ordenación y no de la Propuesta de delimitación previa. Dicho instrumento de ordenación será objeto de informe, en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, por parte de la Consejería competente en materia de aguas.

30. Resumen de la alegación 30ª: El Ayuntamiento debe solicitar al promotor un informe hidrológico exhaustivo que analice la demanda de agua estimada para el nuevo desarrollo y las medidas que deben adoptarse para asegurar el suministro del ámbito.

Valoración de la alegación: Como ya hemos indicado, todo lo referido es objeto de la tramitación del Plan Parcial de Ordenación.

31. Resumen de la alegación 31ª: La aprobación de una actuación de esta envergadura sin garantizar el suministro de agua necesario contravendría los principios de sostenibilidad y planificación responsable.

Valoración de la alegación: Reiteramos que el Plan Parcial de Ordenación, determinará la demanda de recursos hídricos que será sometida al informe, preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de agua.

32. Resumen de la alegación 32ª: El Ayuntamiento debe instar al promotor a la presentación de un informe técnico y jurídico detallado que incluya la justificación de las actuaciones previstas en el Dominio Público Hidráulico, su compatibilidad con la protección del referido dominio y los trámites necesarios para obtener las autorizaciones correspondientes, de manera que se garantice la legalidad y sostenibilidad de las actuaciones, y el respeto a los recursos hídricos y la protección del cauce del arroyo.

Valoración de la alegación: Seré el Plan Parcial de Ordenación el que defina el destino de los terrenos afectados por la protección del Dominio Público Hidráulico, que se someterá al informe, preceptivo y vinculante, de la Consejería competente en materia de agua, informe que garantiza la legalidad y sostenibilidad de la propuesta.

33. Resumen de la alegación 33ª: No se especifica si la nueva red de saneamiento será separativa o no.

Valoración de la alegación: El trazado y características de las redes de infraestructuras es contenido del Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90.3.e) del RGLISTA.

34. Resumen de la alegación 34ª: Debe planificarse con carácter previo a cualquier actuación urbanística la implementación de redes separativas y sistemas de bombeo, así como sistemas de drenaje, filtrado y desbaste de pluviales.

Valoración de la alegación: A este respecto hay que recordar que en la actualidad se están llevando a cabo actuaciones para la mejora de la red general de saneamiento y depuración. Todo ello sin perjuicio de la contribución de la actuación a las infraestructuras generales de servicios básicos.

35. Resumen de la alegación 35ª: Debe tenerse en cuenta que las áreas urbanas sin planificación general, desarrollando áreas con más suelos impermeables puede llevar al colapso de la Estación de Bombeo de Aguas Residuales, la Estación de Depuración de Aguas Residuales y de la Estación de Tratamiento de Agua Potable.

Valoración de la alegación: Como ya hemos indicado, será el Plan Parcial de Ordenación el que establezca las nuevas demandas en relación con las infraestructuras de servicios básicos, las cuales serán objeto de los distintos informes que emitan las Administraciones con competencias en la materia y las entidades gestoras de las distintas infraestructuras.

36. Resumen de la alegación 36ª: Los terrenos pertenecientes al ámbito delimitado, se encuentran cubiertos de un manto verde de hierbas y plantas silvestres, siendo cada vez más extensa y visible la arboleda autóctona de acebuches. Además, se ha convertido en lugar de pastoreo y estancia de una manada de más de 20 caballos, donde procrean cada primavera y es el medio donde habita una gran colonia de aves durante todo el año.

Valoración de la alegación: A pesar de los valores ambientales que se exponen en la alegación, sólo se aportan dos fotografías, que según se lee en el pie de las mismas, no son del ámbito de actuación sino de su entorno. No obstante, el Plan Parcial de Ordenación estará sujeto a la tramitación de la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica.

37. Resumen de la alegación 37ª: Los terrenos del ámbito de la actuación, aún sin intervención urbana, es una zona natural de esparcimiento del vecindario que tiene muchos valores ambientales.

Valoración de la alegación: La valoración ambiental de los terrenos y el impacto de la actuación serán objeto de la Evaluación Ambiental Estratégica a la que se someterá el Plan Parcial de Ordenación.

38. Resumen de la alegación 38ª: El futuro planeamiento del ámbito de la ATU TA01 debe incluir una planificación detallada, parámetros específicos y medibles relacionados con la sostenibilidad, tales como la implementación de energías renovables, sistemas de gestión inteligente de recursos, promoción de la movilidad sostenible, y la certificación ambiental de las edificaciones (por ejemplo, LEED o similar). Además, debe establecer mecanismos de seguimiento y evaluación periódica que aseguren el cumplimiento de estos objetivos a lo largo del tiempo. Valoración de la alegación: La alegación hace referencia al contenido del futuro Plan Parcial de Ordenación, cuyo contenido y determinaciones deberán ajustarse a las previsiones contenidas en la LISTA y el RGLISTA, sin perjuicio de lo que pueda determinarse en la Declaración Ambiental Estratégica.

39. Resumen de la alegación 39ª: La falta de emisión del informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, no puede suponer la aceptación de la delimitación de la actuación, ya que el apartado 3 del artículo 11 del Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU), establece que "todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse

adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística”.

Valoración de la alegación: El precepto invocado del TRLSRU, hace referencia a los actos de edificación y no a los actos de planificación, por lo que no es aplicable al objeto de esta información pública.

E.2. Alegaciones presentadas por Pilar Martín Bolea, en representación de Metrovacesa S.A., con fecha 9 de mayo de 2025 y registro de entrada 6218

1. Resumen de la alegación: Que la finca registral 4576 del Registro de la Propiedad nº 2 de Algeciras ha sido vendida por Metrovacesa S.A. a Entidades Mercantiles Reunidas S.L., mediante escritura pública otorgada en Córdoba el 20 de marzo de 2025, estando pendiente de despacho para su inscripción.

Valoración de la alegación: Sin perjuicio de lo expresado, al trámite de audiencia se ha llamado a los propietarios que constaban en registros públicos en el momento del acuerdo de someter el documento a información pública.

2. Resumen de la alegación: Que la parcela de referencia catastral 11035A0 2000041 0000AA, no está incluida en la Propuesta de delimitación previa de la ATU TA 01, si no en el ámbito del SUS TA 02, que cuenta con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente.

Valoración de la alegación: Si bien es cierto que la mayor parte de la parcela de referencia catastral mencionada pertenece al ámbito del SUS TA 02, la zona rectangular situada al este de la referida parcela, situada al este del dominio público hidráulico, forma parte del ámbito de la ATU TA 01, por lo que su inclusión como parte del ámbito es correcta.

E.3. Alegaciones presentadas por Rosa María Hennecke Gramatzki con fecha 10 de mayo de 2025 y registro de entrada 6224

1. Resumen de la alegación 1: Se ha vulnerado la seguridad jurídica por la falta de publicación del PGOU desde su aprobación en el año 1990 hasta el año 2002, y por la falta de publicación de los planos, lo que conlleva que el PGOU sea considerado ineficaz y determina la nulidad de pleno derecho de todo el planeamiento de desarrollo.

Valoración de la alegación: La obligación de publicación de los planes urbanísticos, regulada en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (en adelante LRRL), sólo alcanza al articulado de sus normas y no a sus planos, por lo que el Plan General es ejecutivo y eficaz, desde el momento de su publicación.

2. Resumen de la alegación 2: Se ha vulnerado la Directiva 2001/42/CE que establece la obligación de someter al planeamiento general a la Evaluación Ambiental Estratégica.

Valoración de la alegación: Esta directiva se aprobó varios años después de la aprobación del plan general vigente en Tarifa.

3. Resumen de la alegación 3: Se ha vulnerado el principio de buena administración y de buena planificación, justificada, transparente y congruente con la realidad, por lo que se vulnera la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE, artículo 41.

Valoración de la alegación: La alegación contiene una afirmación de carácter genérico, ayuna de sustento argumentativo.

F. VALORACIÓN DEL INFORME DE LA DELEGADA TERRITORIAL EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO El informe se ha emitido con carácter favorable con relación al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como a la valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

G. CONCLUSIONES

G.1. Alegaciones. A la vista de las consideraciones contenidas en este informe se propone desestimar las alegaciones presentadas. No obstante, se considera conveniente suscribir un convenio urbanístico de ejecución, con los promotores de la actuación, para delimitar su contribución a la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras que se consideren necesarios.

G.2. Aprobación. A la vista de lo expuesto en este informe y en el emitido con fecha 6 de marzo de 2025 que consta en el expediente, se INFORMA FAVORABLEMENTE el documento técnico “ATU-TA-01 “Albacerrado”. Tarifa. Propuesta de delimitación”, presentado con fecha 6 de marzo de 2025 y registro de entrada 2935, para someter su aprobación a la consideración del órgano municipal competente.>>

En el mencionado informe emitido al respecto por el Arquitecto Municipal, en fecha 06.03.2025, se recoge lo siguiente: << (...) G. PROCEDENCIA DE LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN Como hemos expuesto, de acuerdo con lo previsto en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la LISTA, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes no pueden delimitar actuaciones de transformación urbanística en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución por los instrumentos de ordenación urbanística previstos en la citada Ley.

No obstante, la disposición transitoria tercera del RGLISTA, en atención a lo previsto en el apartado 5 de la disposición transitoria segunda de la LISTA, en virtud del cual, la adaptación de los instrumentos de ordenación urbanística a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran determinado y, en todo caso, en el máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de la LISTA, determina la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado, exceptuando de la prohibición de delimitar actuaciones de transformación urbanística en suelo no urbanizable a aquellas modificaciones que se tramitan con el objeto de incorporar a la ordenación urbanística las actuaciones de carácter supralocal previstas en los planes de ordenación del territorio, cuando esto resulte necesario.

La falta de oferta de viviendas de protección oficial y la alta demanda de este tipo de viviendas que existe en Tarifa, hacen que resulte necesario incorporar a la ordenación urbanística la actuación de carácter supralocal prevista en el artículo 58.2 de la normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, el cual prevé la construcción de hasta 1.000 viviendas, de las cuales el 55% (es decir: 550 viviendas) serán de protección pública.

La modificación que procede tramitar para incorporar dicha actuación a la ordenación urbanística, de acuerdo con lo previsto en el artículo 118.3 del RGLISTA, debe realizarse con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, que para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización es un Plan Parcial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 67.1 de la LISTA, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme al artículo 43 del RGLISTA.

En atención a todo lo expuesto, procede la tramitación de la propuesta de delimitación objeto de este informe, toda vez que su objeto es delimitar una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización para incorporar a la ordenación urbanística la actuación de carácter supralocal prevista en el artículo 58.2 de la normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

H. CONFORMIDAD DEL CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PRESENTADA A LAS PREVISIONES DEL ARTÍCULO 44.1 DEL RGLISTA El contenido documental de la propuesta de delimitación presentada con fecha 6 de marzo de 2025 y registro de entrada 2935, una vez incorporado el contenido que se indicaba en el informe técnico de fecha 4 de febrero de 2025, que consta en el expediente, se ajusta a las previsiones del artículo 44.1 del RGLISTA.

I. CONSIDERACIONES AL CONTENIDO SUSTANTIVO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR En relación con el contenido sustantivo de la propuesta de delimitación presentada, cabe hacer las consideraciones que se desarrollan en los siguientes apartados.

I.1. Sistemas generales a incluir: Como ya hemos indicado, el apartado 3 de la disposición transitoria segunda establece la obligación de que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento se ajusten a los contenidos, disposiciones y procedimiento de la LISTA. En este sentido, su artículo 86 establecía, en relación con las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, la obligación de las modificaciones de basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

La actuación de transformación urbanística que se propone no afecta a dotaciones ya obtenidas (nótese que se refiere a dotaciones obtenidas y no a dotaciones previstas en los instrumentos de planeamiento), por lo que sólo debe basarse en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

En relación con lo anterior, el artículo 82.3 del RGLISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística general deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima, para el caso que nos ocupa, de 7 m² por habitantes.

El estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se define en el apartado 22 del Anexo del RGLISTA, como la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes.

Por tanto, para determinar la reserva de superficie para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, no debe aplicarse el estándar del Sistema General de Espacios Libres, establecido en la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, sino el estándar existente en el municipio de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, determinado conforme a lo establecido en el apartado 22 del Anexo del RGLISTA, siempre que se alcance como mínimo una dotación de 7 m² por habitante, por lo que en caso contrario, este es el estándar que debe aplicarse.

La propuesta de delimitación objeto de este informe, justifica, de conformidad con las previsiones legales vigentes, la aplicación del estándar de sistema general de espacios libre de 7 m² por habitante, al no alcanzar el estándar existente dicho valor.

I.2. Adecuación de la propuesta a las determinaciones de la ordenación territorial: Los parámetros urbanísticos propuestos se ajustan a las directrices que, para la actuación, se establecen en los apartados 1 y 2 del artículo 58 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

J. CONCLUSIONES A la vista de lo expuesto en este informe, se INFORMA FAVORABLEMENTE el sometimiento a información pública, conforme a lo previsto en la letra b del artículo 45.1 del RGLISTA, el documento técnico “ATU-TA-01 “Albacerrado”. Tarifa. Propuesta de delimitación”, presentado con fecha 6 de marzo de 2025 y registro de entrada 2935.>>

- Con fecha 15.07.2025 emite informe el Técnico Asesor Jurídico.

A la vista de lo expuesto, elevo al Pleno de la Corporación la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO

Primero.- Desestimar los escritos de alegaciones presentados con arreglo a lo siguiente:

a).- Escrito de alegaciones de Juan Antonio Fernandez Araujo (Plataforma Ciudadana “Tarifa no se vende”), con registro en fecha 09.05.2025: Se da respuesta al mismo en el sentido indicado en el subapartado E.1 del apartado E (valoración de las alegaciones presentadas) del informe emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 15.07.2025, antes transcrito.

b).- Escrito de alegaciones de Pilar Martín Bolea (Metrovacesa, S.A.), con registro en fecha 09.05.2025: Se da respuesta al mismo en el sentido indicado en el subapartado E.2 del apartado E (valoración de las alegaciones presentadas) del informe emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 15.07.2025, antes transcrito.

c).- Escrito de alegaciones de Rosa María Hennecke Gramatzki, con registro en fecha 10.05.2025: Se da respuesta al mismo en el sentido indicado en el subapartado E.3 del apartado E (valoración de las alegaciones presentadas) del informe emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 15.07.2025, antes transcrito.

Segundo.- Aprobar la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización ATU-TA-01 "ALBACERRADO", presentada con registro en fecha 06.03.2025, promovida por INVESTMENT REAL ESTATE TARIFA, S.L.

Tercero.- Publicar este acuerdo mediante la inserción del correspondiente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, en el portal web del Ayuntamiento y, complementariamente, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en la sede electrónica municipal.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados que resulten del expediente.

Sometida la propuesta a votación, conforme al artículo 98 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, es aprobada por mayoría (9 votos a favor) habiéndose emitido seis votos en contra, conforme al siguiente detalle:

Votan a favor:

- José Antonio Santos Perea, Ignacio Trujillo Jaén, Luis Aguilar Pérez, María del Rocío García Pichardo, Mercedes María Triviño Romero, Ricardo Silva Jiménez y Carlos Jesús Blanco Peralta (Grupo Municipal Popular Tarifa).

- Jorge Benítez Navarro y Celia María Rico Fernández (Grupo Municipal Nuevos Aires Tarifa).

Votan en contra:

- Francisco Ruiz Giráldez, Lucía Trujillo Llamas, María Manella González, María del Carmen León Serrano, Sandra Navarro Moret y Marcos Torres Villanueva (Grupo Municipal Socialista Tarifa)."

El citado acuerdo se transcribe conforme al correspondiente certificado que consta en el expediente, expedido antes de ser aprobada el acta que lo contiene y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de la misma, según dispone el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Contra el dicho acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes, ante el Ayuntamiento Pleno o, directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en Algeciras. No obstante, podrá ejercitarse cualquier otro que se estime oportuno.

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45.1.e) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

En Tarifa, a 28 de agosto de 2025. El Alcalde-Presidente, José Antonio Santos Perea. Firmado. El Secretario General Accidental. Resolución de la Dirección General Administración Local. Francisco Javier Ochoa Caro. Firmado. El Asesor Jurídico F.A.R.R. Francisco Antonio Ruiz Romero. Firmado.

Nº 138.354

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

EDICTO

Informada favorablemente la Cuenta General de este Ayuntamiento correspondiente al ejercicio 2023, por la Comisión Especial de Cuentas de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 27/08/2025, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Final decimonovena de la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado de 2021 que modifica los apartados 3 y 5 del artículo 212 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete a exposición pública junto con el Informe de la Comisión por plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación de este Edicto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, durante los cuales, los interesados legítimos podrán formular las reclamaciones, reparos u observaciones que tengan por conveniente, los que serán examinados por esa Comisión Especial, que practicará cuantas comprobaciones crea o estime necesarias, emitiendo nuevo Informe.

Acompañada de los informes de la Comisión Especial y de las reclamaciones y reparos formulados, la cuenta general se someterá al Pleno de la Corporación, para que, en su caso, pueda ser aprobada.

Una vez que el Pleno se haya pronunciado sobre la Cuenta General aprobándola o rechazándola, el presidente de la Corporación la rendirá al Tribunal de Cuentas.

02/09/2025. LAALCALDESA-PRESIDENTA, María José García-Pelayo. Firmado. 03/09/2025. Publíquese: EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO, Juan Carlos Utrera Camargo. Firmado.

Nº 139.042

AYUNTAMIENTO DE BORNOS

ANUNCIO

No habiéndose formulado reclamación alguna contra el Reglamento regulador de productividad y gratificaciones para el cuerpo de la Policía Local del

Excmo. Ayuntamiento de Bornos, aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 19 de junio de 2025, y cuyo contenido se inserta a continuación, se eleva a definitiva dicha aprobación de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Bornos, 1 de septiembre de 2025. El alcalde, P.D. La 1ª. teniente de alcalde, María José Lugo Baena. Firmado. Decreto 1270/2023, de 6 de julio
REGLAMENTO REGULADOR DE PRODUCTIVIDAD Y GRATIFICACIONES PARA EL CUERPO DE LA POLICÍA LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BORNOS.

La Constitución Española en su artículo 103.3 dispone que "la ley regulará el estatuto de los funcionarios públicos". En aplicación de lo anterior, el Real Decreto 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, reconoce en su artículo 14, apartado d) el derecho individual de los empleados públicos, entre los que se integra el personal funcionario, "a percibir las retribuciones y las indemnizaciones por razón del servicio.

Referido a las retribuciones del personal funcionario de la Administración Local, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local las clasifica en su artículo 93 en básicas y complementarias, precisando que las primeras tendrán la misma estructura e idéntica cuantía que las establecidas con carácter general para toda la función pública, y que las segundas, se atenderán a la estructura y criterios de valoración objetiva de las del resto de los funcionarios públicos.

Relativo a los conceptos salariales, el Real Decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, señala en su precepto 153 que los funcionarios de la Administración Local sólo serán remunerados por los conceptos establecidos en el artículo 23 de la Ley 30/1984, de 2 de agosto, de medidas para la reforma de la Función Pública. El Real Decreto 5/2015, de 30 de octubre, regula en el Capítulo II del Título III, todo lo relacionado con las retribuciones de los funcionarios, preceptos que aún están pendientes de desarrollo desde su aprobación inicial por la Ley 7/2007.

Precisado todo lo anterior, es el Real Decreto 861/1986, de 25 de abril, por el que se establece el régimen de retribuciones de los Funcionarios de la Administración Local, la norma que regula de forma más pormenorizada las retribuciones del personal funcionario en la Administración Local. Determina expresamente los conceptos retributivos, regulando las retribuciones básicas y complementarias, destino, específico, productividad y gratificaciones, así como sus límites.

Este Reglamento se fundamenta en los artículos 5 y 6 del Real Decreto 861/1986, antes citado, su objetivo es determinar los criterios por los que se debe retribuir el especial rendimiento, la actividad extraordinaria, el interés e iniciativa con el que los funcionarios de la Entidad Local desempeñan sus tareas, así como la prestación de servicios fuera de la jornada habitual.

Las cantidades asignadas a los funcionarios por los conceptos retributivos de productividad y gratificación deberán estar motivadas conforme a los criterios fijados en este Reglamento, su pago en ningún caso supondrá un derecho consolidado, su reconocimiento dependerá del cumplimiento de los servicios recogidos en este texto, y se realizará siempre a título individual.

Este Reglamento ha sido negociado con los representantes del personal funcionario legitimados, conforme a lo establecido en el Capítulo IV del Título III del Real Decreto 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público.

El Pleno del Ayuntamiento determinará en el Presupuesto anual la cantidad global destinada a retribuir estos complementos salariales, respetando los límites legalmente establecidos. Es competencia del alcalde-presidente, la asignación individual de estos complementos salariales.

Artículo 1.- Objeto de este Reglamento.

La finalidad de este Reglamento es determinar los criterios por los que se debe retribuir el especial rendimiento, la actividad extraordinaria, el interés e iniciativa con el que los funcionarios del Cuerpo de la Policía Local de la Entidad Local desempeñan sus tareas, así como la prestación de servicios fuera de la jornada habitual.

Artículo 2.- Ámbito personal de aplicación.

Este Reglamento será de aplicación a todo el personal funcionario del Cuerpo de la Policía Local que presten servicios para el Excmo. Ayuntamiento de Bornos.

Artículo 3.- Definiciones.

Productividad:

Retribución que reciben los funcionarios por el especial rendimiento, la actividad extraordinaria y el interés e iniciativa con que el trabajador desempeña su trabajo.

La apreciación de la productividad se realizará en función de las circunstancias objetivas relacionadas directamente con el desempeño del puesto de trabajo y objetivos asignados al mismo, fijado en este documento.

En ningún caso las cuantías asignadas por complemento de productividad durante un período de tiempo originarán ningún tipo de derecho individual respecto a las valoraciones o apreciaciones correspondientes a períodos sucesivos.

Corresponde al Pleno de cada Corporación determinar la cantidad global destinada a la asignación de complemento de productividad dentro de los límites máximos legales, previa negociación con los representantes de los trabajadores.

Corresponde al alcalde-presidente la distribución de dicha cuantía entre los diferentes programas o áreas y la asignación individual del complemento de productividad, con sujeción a los criterios fijados por el Pleno y recogidos en este documento.

Gratificaciones:

Se entiende por gratificaciones, la compensación por la realización de horas extraordinarias y servicios de carácter extraordinarios, entendiéndose éstas