

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 4 de julio de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, por la que se dispone la publicación del acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 24 de junio de 2019, referente a la modificación puntual PGOU Tarifa sector SUS-TA-02, Albacerrado.

Expte.: TIP/2016/001178.

Mediante Acuerdo de 24 de junio de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, nueva clasificación como Suelo Urbanizable sector SUS-TA-02, «Albacerrado», de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias sustanciales a subsanar contenidas en los fundamentos de derecho tercero y cuarto del acuerdo.

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

DISPONGO

Publicar el Acuerdo de 24 de junio de 2019, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por el que se suspende la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, nueva clasificación como Suelo Urbanizable, Sector SUS-TA-02, «Albacerrado», como anexo de la presente resolución.

Cádiz, 4 de julio de 2019.- La Delegada, Mercedes Colombo Roquette.

A N E X O

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a 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 de noviembre de 2017; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 11 de marzo de 2019; el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía de 17 de mayo de 2019; y la Propuesta de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz de 20 de junio de 2019, 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 27.7.1990, siendo el texto refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18.10.1995. Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23.3.2010, siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El ámbito de la Modificación Puntual comprende una superficie de terreno de 158.928 m² clasificados en el PGOU de Tarifa vigente como suelo no urbanizable de carácter natural o rural y localizados en la zona norte del núcleo urbano principal.

Segundo. El objeto de la modificación a tenor de la Memoria Descriptiva del documento, es:

La clasificación de dichos terrenos como un nuevo sector de suelo urbanizable, denominado SUS-TA-02 "Albacerrado" al que se le asigna un uso global turístico. El objeto, a tenor de la Memoria, es ordenar un nuevo espacio que dote de capacidad al municipio para responder a la demanda de alojamiento turístico de carácter hotelero y actividades asociadas a los mismos. La oferta turística se complementaría con usos residenciales y comerciales.

La propuesta se justifica en la Memoria del documento en la necesidad de buscar alternativas para la puesta en carga de estos terrenos ante la ralentización del proceso de revisión del PGOU. Se justifica igualmente en "la necesidad proclamada por el POTCG de dotar de mayor oferta turística a los municipios del litoral". Se considera en el documento que la propuesta supone una mejora para el bienestar de la población de Tarifa ya que plantea un desarrollo urbanístico turístico, sostenible y cohesionado que supone una mejora en la estabilidad económica y laboral del municipio, garantiza suelos para equipamientos y espacios públicos y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la acción urbanística.

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

Aprobación Inicial (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. 6	09/04/2015
- Periódico Europa Sur	10/04/2015
- Certificado de la Secretaria sobre resultado información pública	26/05/2015

Alegaciones:

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

Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial:

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

Aprobación Inicial II (27/09/2016):

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

Información pública:

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

Alegaciones:

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

Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial II:

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

Información pública II:

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

Informes Sectoriales II:

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

Aprobación Provisional (23/11/2017):

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

Información pública:

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

Alegaciones:

- Future 2011 Gestión Proyectos y Promociones Sostenibles S.L. 18/01/2018
- Sonora Bienes y 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

Ratificación Informes Sectoriales:

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

Evaluación Ambiental Estratégica:

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

Cuarto. 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 en Cádiz, emite Informe de fecha 11.3.2019.

La Modificación propone la exención de la reserva de vivienda protegida estipulada en el artículo 10.1.A.b), de la LOUA, por lo que de acuerdo con el artículo 36.2.c.2.^a, se ha procedido por parte de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a solicitar el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual fue emitido con fecha 17.5.2019.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud del artículo 31.2.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la competencia para la aprobación definitiva de las Innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, la cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 32.4, debe pronunciarse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

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.

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.

00158822

Tercero. El 11 de marzo de 2019, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe desfavorable, cuyas consideraciones se resumen en lo siguiente:

- 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”.

- Respecto al ámbito de la modificación.

El sector propuesto como Suelo Urbanizable ocupa una superficie de suelo de 158.928 m² (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.

- 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 m²t 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 m². 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.

- 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 m² 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 m² por habitante al proponer espacios no susceptibles de ser computados para el cumplimiento del mismo.

- 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.
 - 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.
 - c) En la distribución de la edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos lucrativos propuestos, se asignan 16.686 m² 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.
 - 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.

Cuarto. Con fecha 17.5.2019 el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina desfavorablemente el expediente de la Modificación Puntual (Dictamen 372/2019), fundamentándose en las siguientes cuestiones:

1.^a Cuestión relativa a la exención de reservar terrenos correspondientes a edificabilidad residencial de vivienda protegida:

“La primera cuestión es la relativa a la exención de reservar terrenos correspondientes a edificabilidad residencial de vivienda protegida. Establece a este respecto el artículo 10.1.A).b) de la LOUA que el PGOU contendrá como determinaciones de la ordenación estructural ‘En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio... El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda

en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, 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'.

Sobre la base de tal precepto, el documento técnico propone exonerarse de efectuar la reserva de suelo para vivienda protegida y acogerse a la excepción de compensar al ente local mediante el incremento de la cesión de aprovechamiento, realizándose en el mismo los cálculos de dicho incremento.

Pero para ello se ha de examinar si se cumplen los requisitos legales. Por una parte, si bien no es un sector estrictamente residencial, tampoco lo es totalmente turístico con los porcentajes de uso a los que ya se ha aludido con anterioridad. La voluntad del legislador no ha sido permitir la exención de vivienda protegida en ámbitos como el que nos ocupa, en los que mayoritariamente se acoge a uso ajeno al residencial pero se implanta de forma sustancial (un 35% de edificabilidad y 238 viviendas) la construcción de viviendas residenciales.

Exigiéndose la reserva de suelo para vivienda protegida, y así lo ha asumido el promotor cuando propone la compensación de la exención según se ha indicado, el primer requisito legal es una densidad inferior a 15 viv/ha. En este caso se han ajustado las cifras hasta el límite, ya que la densidad es de 14,97 viv/ha, lo cual denota una clara intención de implantar un uso residencial intenso en el sector compatibilizándolo con el turístico.

Ahora bien, el segundo requisito es que la tipología prevista de vivienda para el sector no sea apta para construir viviendas protegidas. La característica tipológica de la vivienda hace referencia (en una interpretación finalista del precepto) al carácter unifamiliar o plurifamiliar de la edificación, a la parcela mínima sobre la que se ha de construir, a la ocupación de dicha parcela o distancia a linderos y a una serie de condicionantes constructivos que, por el resultado edificatorio perseguido, materialicen viviendas impropias de la vivienda protegida. Y uno de los datos a tener en cuenta es, sin duda, la superficie de la misma, ya que el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, en su artículo 26 señala que 'la superficie útil máxima de la vivienda no superará 90 metros cuadrados', lo que veda que viviendas de gran extensión sean calificadas como vivienda protegida.

En el caso que ahora nos ocupa, el Tomo 1 de anexos del documento técnico, Anexo 2, especifica que 'la tipología residencial planteada es de baja densidad en bloques de 3 a 5 plantas máximo'. Este dato, por sí mismo y aisladamente, ni se aproxima ni se aleja de la tipología residencial ya que esas características edificatorias son propias tanto de la vivienda libre como de la protegida.

Pero si a lo anterior añadimos que los 16.686 m²/t de uso residencial se distribuyen entre 238 viviendas, lo que de media arroja una superficie de 70,10 m² de techo por cada una, la conclusión es que la tipología residencial prevista encaja plenamente en lo que podría ser vivienda protegida, al quedar configurada en bloques de escasa altura y limitada superficie por vivienda. Luego no puede considerarse que el tipo de vivienda que pretende construirse no sea 'apta para la construcción' de este tipo de vivienda (protegida) según los términos empleados por el legislador.

En conclusión, no queda justificada la exención de reserva para vivienda protegida y la posibilidad de compensación al municipio mediante aumento de la cesión de aprovechamiento.”

2.º Zonificación del Sistema General de Espacios Libres:

“Finalmente, y como segunda cuestión, hemos de hacer mención brevemente a la zonificación del sistema general de espacios libres efectuado, el cual según la ficha urbanística es vinculante en su trazado.

La Administración autonómica, acertadamente, ha puesto de manifiesto en su informe la inadecuación del mismo. En efecto, el artículo 9.E de la LOUA indica que el PGOU deberá ‘Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico’.

Las dos parcelas de Sistema General de espacios libres zonificadas en la planimetría del documento técnico revelan su inaceptable ubicación. Una, situada junto al arroyo que delimita la finca por su zona este, de estrecha configuración y escarpada orografía, concebida con carácter residual e intersticial respecto al arroyo y la zona edificable. La otra, ubicada sobre una vía pecuaria (Colada del Puente de la Vega a Mojicas), no es computable como sistema general para cumplir con el estándar de reserva del artículo 10 de la LOUA, puesto que el Decreto 155/1998, de 21 de julio, del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su artículo 39 prescribe que ‘Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía’. En consecuencia, ha de suprimirse del cómputo superficial fijado en la ficha urbanística.”

El Dictamen del Consejo Consultivo concluye lo siguiente:

“Se dictamina desfavorablemente el expediente remitido por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio relativa a la ‘Modificación puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) para la nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TA-02 Albacerrado’, no pudiendo efectuarse la aprobación definitiva al tener el presente dictamen carácter preceptivo y vinculante.”

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, de fecha 20 de junio de 2019; 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 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.

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

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.»