

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Resolución de 5 de febrero de 2024, de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, por la que se dispone la publicación de Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 15 de noviembre de 2023, sobre la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la creación de un sector de Suelo Urbanizable Ordenado con uso global turístico en Facinas.*

Mediante Acuerdo de 15 de noviembre de 2023, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la creación de un sector de Suelo Urbanizable Ordenado con uso global turístico en Facinas, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 23 de enero de 2023, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2B a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

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

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

**DISPONGO**

Primero. Publicar como Anexo I el Acuerdo de 15 de noviembre de 2023, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la creación de un sector de Suelo Urbanizable Ordenado con uso global turístico en Facinas.

Segundo. Publicar, igualmente, la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II de la presente resolución, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico en el Registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la LOUA.

Cádiz, 5 de febrero de 2024.- La Delegada y Vicepresidenta 2.<sup>a</sup> de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, María del Carmen Sánchez Barrera.

**ANEXO I****ACUERDO DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ SOBRE EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA PARA LA CREACIÓN DE UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON USO GLOBAL TURÍSTICO EN FACINAS.**

Punto núm. 3. Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Parcial del PGOU para la creación de un sector de suelo urbanizable ordenado con uso global turístico en FACINAS, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 23 de enero de 2023; visto el Informe del Servicio de Urbanismo de 6 de julio de 2023, y el Dictamen 700/2023 del Consejo Consultivo de Andalucía de 29 de septiembre de 2023; 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. Tarifa cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico general vigente con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 27/07/1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18/10/1995.

Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23/03/2010 siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

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

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los

instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

Segundo. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. Para la Modificación Parcial del PGOU para la creación de un sector de suelo urbanizable ordenado con uso global turístico en FACINAS el Ayuntamiento de Tarifa solicitó el inicio del procedimiento ambiental con fecha 6 de junio de 2019. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación del procedimiento de la innovación del PGOU de Tarifa propuesta.

Tercero. A tenor de la memoria del documento técnico, la Modificación propone la reclasificación como suelo urbanizable ordenado de unos terrenos situados al sureste del núcleo urbano de Facinas, colindantes al mismo. Actualmente los terrenos se encuentran clasificados como suelo no urbanizable común. El sector que se propone tiene una superficie de 1,59 ha.

En consecuencia, la modificación del PGOU propuesta introduce cambios en la clasificación del suelo, determinación de carácter estructural de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Las determinaciones estructurales propuestas para el nuevo sector de suelo urbanizable son las siguientes:

- Superficie afectada por el cambio de clasificación de no urbanizable de carácter natural o rural a urbanizable ordenado: 15.967,03 m<sup>2</sup>.
- Uso global del nuevo sector: Turístico.
- Edificabilidad global del sector: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (4.790,11 m<sup>2</sup>).
- Área de reparto coincidente con el sector.
- Aprovechamiento medio área de reparto: 0,3.
- Nivel de densidad: muy bajo, inferior por tanto a 5 viviendas por hectárea.
- Reserva de vivienda protegida: El sector prevé una edificabilidad para uso residencial de 366 m<sup>2</sup>. La reserva para vivienda protegida, 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 10.1.A.b) 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 este sentido, la Modificación del PGOU de Tarifa opta por no establecer reserva de terrenos para su destino a vivienda protegida proponiendo su compensación mediante incremento de la cesión con el fin de compensar las plusvalías generadas por dicha exención.
- Respecto a los sistemas generales. Dado que el incremento de población se limita a 4'8 nuevos habitantes (dos viviendas) la innovación no considera necesario proponer ningún incremento de los sistemas generales del municipio.

La Modificación del PGOU incorpora las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa del sector SUO-FA-01. Así, de los 4.790,11 m<sup>2</sup> de edificabilidad lucrativa del sector, 4.424,11 m<sup>2</sup> se destinarán a usos de alojamiento turístico y los 366 m<sup>2</sup> restantes al uso residencial. La modificación incorpora determinaciones

integrantes de la ordenación pormenorizada potestativa ya que se establece la ordenación detallada del sector sin que resulte necesaria la aprobación posterior de un Plan Parcial de Ordenación.

A tenor de la Memoria, «la propuesta de ordenación se define sencillamente mediante un viario de acceso a través de la prolongación de la calle Bonanza, calle que tiene vocación de futuro límite Este y entendemos que podría ser un nuevo acceso adecuado al sector. Este viario genera básicamente dos parcelas de grandes dimensiones una para el uso hotelero y otra como equipamiento, quedando las viviendas en su posición o muy cercana a su posición original. Los espacios libres se sitúan en el borde Este, en conexión mediante el camino de las Caballerizas (calle Algeciras) con el Parque Mirador previsto en el borde sur del núcleo urbano, como punto de transición con la naturaleza circundante».

Cuarto. 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:

#### Evaluación Ambiental Estratégica

Solicitud de Inicio	06/06/2019
Admisión a trámite	04/11/2019
Documento de alcance	18/09/2020
Declaración ambiental estratégica	21/03/2023

#### Aprobación inicial (11.10.2022)

Informe técnico	03/10/2022
Informe jurídico	03/10/2022
Nota de conformidad Secretaria General	04/10/2022
Certificación acuerdo plenario	11/10/2022

#### Información pública

Tablón de anuncios	11/10/2022 a 03/01/2023
BOP de Cádiz núm. 200	19/10/2022
Periódico Europa Sur	24/10/2022
BOJA núm. 205	25/10/2022
Alegaciones:	
• AGADEN	05/12/2022
•Plataforma Ciudadana SomosTarifa	25/12/2022

#### Informes Sectoriales

S.G. Telecomunicaciones. Ministerio Asuntos Económicos y Transformación Digital	25/11/2022
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Incidencia Territorial	29/12/2022
D.G. de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. Impacto en la salud	13/01/2023
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Comisión Provincial de Patrimonio	26/01/2023
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural.	13/02/2023

#### Aprobación Provisional (23.1.2023)

Informe jurídico	20/01/2023
Informe técnico	20/01/2023
Nota de conformidad Secretaria General	20/01/2023
Certificación acuerdo de Pleno	23/01/2023

00296883

**Verificación Informes Sectoriales**

Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.	01/02/2023
Informe de verificación de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística	13/03/2023

Quinto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda emitió Informe con fecha 6 de julio de 2023.

La Modificación incide sobre la reserva de vivienda protegida establecida por el art. 10.1.A)b), por lo que de acuerdo con el artículo 36.2.c.2ª, se ha procedido por parte de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda a solicitar el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual fue emitido con fecha 29 de septiembre de 2023 en sentido favorable.

**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, Articulación del Territorio y Vivienda es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, articulación del Territorio y Vivienda.

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.

Tercero. El 6 de julio de 2023, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de los informes sectoriales emitidos y del análisis urbanístico del documento, emite informe favorable en base a las siguientes consideraciones:

«1. En cuanto a la documentación y tramitación.

La documentación técnica se considera ajustada a su finalidad de acuerdo con lo establecido por el artículo 36.2, apartado b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto a la tramitación seguida, se considera conforme a la regulada por el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado en el artículo 36.2.c) del mismo texto legal.

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 su destino a viviendas protegidas, de acuerdo con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requieren dictamen favorable del Consejo

00296883

Consultivo de Andalucía, el cual deberá solicitarse antes de la resolución sobre la aprobación definitiva que corresponda.

2. En cuanto a la incidencia territorial de la innovación.

El municipio de Tarifa está incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), aprobado por Consejo de Gobierno el 20 de diciembre de 2011 (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012). Según consta en el informe de verificación de la incidencia territorial emitido, tras la aprobación provisional, por la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, e incluido en el expediente de la Modificación del PGOU de Tarifa, "analizada la incidencia territorial de la aprobación provisional de la Modificación parcial del PGOU de Tarifa (Cádiz) para la creación de un sector 'SUO-FA- 01' urbanizable ordenado con uso global turístico», aprobado por el Ayuntamiento en pleno el 23.1.2023, se concluye que la actuación no presenta incidencia territorial negativa siempre que, con carácter previo a la aprobación definitiva de la Innovación propuesta, se acredite la disponibilidad de los recursos hídricos para el nuevo crecimiento así como el desarrollo de una gestión integral del ciclo del agua, en los términos recogidos en el presente informe."

En este sentido cabe indicar que el expediente cuenta con informe sectorial en materia de aguas de carácter favorable emitido por la Consejería competente en la materia en el que se constata que "los recursos hídricos necesarios para su desarrollo estarían contemplados en la demanda actualmente concedida en el Plan Hidrológico de la Demarcación para las Cuencas Atlánticas Andaluzas vigente" y se consideran subsanadas las deficiencias detectadas en materia de gestión integral del ciclo del agua. Por lo que se entiende subsanado este condicionante del Informe de Incidencia Territorial.

3. En cuanto al cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

A la vista de los informes y pronunciamientos sectoriales de carácter favorable que obran en el expediente, se considera que la Modificación del PGOU de Tarifa propuesta se ajusta a los preceptos de la normativa sectorial que resultan de aplicación.

4. En cuanto a las determinaciones urbanísticas:

La Modificación Parcial del PGOU de Tarifa para la creación de un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado con uso global turístico en Facinas propone eximir totalmente al sector de la reserva de terrenos para su destino a viviendas protegidas. Se motiva en el hecho de que la edificabilidad residencial del sector se limita a 366 m<sup>2</sup> que se corresponden con un total de dos viviendas, lo que supone una densidad de 1,33 viv/Ha, con la tipología de unifamiliar cerrada. Se considera que se cumplirían los requisitos para dicha exención establecidos por el artículo 10.1.A), apartado b), de la LOUA (densidad inferior a quince viviendas por hectárea y tipología no apta para la construcción de este tipo de viviendas). Se propone un incremento de la cesión de terrenos a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. Se propone compensar la edificabilidad que debiera destinarse a la ejecución de vivienda protegida, 109'8 m<sup>2</sup> (30% de la edificabilidad residencial) con un incremento de cesión de terrenos hasta alcanzar el 10'68% de la edificabilidad del sector. La viabilidad de la propuesta de exención deberá contar con el correspondiente dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de acuerdo con lo establecido por la regla segunda de procedimiento establecida por el artículo 36.2 de la LOUA.

El documento técnico de la Modificación Parcial del PGOU para la creación de un sector de suelo urbanizable ordenado con uso global turístico en Facinas incorpora las determinaciones propias de los planes parciales de ordenación de acuerdo con lo establecido por el artículo 13.3 de la LOUA: red de comunicaciones, zonificación, redes, etapas, evaluación económica...

En lo que respecta a la superficie y características de las reservas para dotaciones la propuesta se ajusta a lo establecido por el artículo 17 de la LOUA.

**C O N C L U S I Ó N**

Tras el análisis técnico realizado al expediente se emite informe favorable a la Modificación Parcial del PGOU para la creación de un sector de suelo urbanizable ordenado con uso global turístico en FACINAS, condicionado a lo que determine el Consejo Consultivo de Andalucía en el preceptivo dictamen al que debe someterse el expediente.»

Cuarto. El expediente es enviado por la Consejería al Consejo Consultivo de Andalucía solicitando el informe preceptivo y vinculante establecido en el artículo 36.2 de la LOUA. Con fecha 29 de septiembre de 2023 el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina en sentido favorable el expediente de la Modificación Puntual (Dictamen 700/2023).

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 7 de noviembre de 2023, en virtud de lo establecido por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014.

**A C U E R D A**

1.º Aprobar la Modificación Parcial del PGOU para la creación de un sector de suelo urbanizable ordenado con uso global turístico en FACINAS (Tarifa), aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 23 de enero de 2023, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

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

**ANEXO II****ORDENANZAS REGULADORAS****TÍTULO I****GENERALIDADES. ÁMBITO DE APLICACIÓN****Artículo 1. Ámbito.**

Las presentes Normas Urbanísticas tienen como ámbito territorial los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado que recoge el plano 03-I Estructura Catastral y de Propiedad del Sector.

Artículo 2. Vigencia y modificaciones.

La vigencia de las determinaciones de la Modificación Puntual es indefinida ajustándose a lo establecido en el artículo 36 de la Ley 7/02 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

## CAPÍTULO II

### Contenido de la Modificación

Artículo 3. Contenido.

• La Modificación se estructura, en virtud del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la siguiente manera:

- Memoria Justificativa.
- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Programación y Plan de Etapas.
- Estudio Económico y Financiero.
- Anexos.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Para lo no contemplado por estas Normas regirá lo dispuesto por el PGOU de Tarifa.

## CAPÍTULO III

### Alcance de la Modificación

Artículo 4. Alcance.

El alcance de la presente Modificación es establecer las determinaciones estructurales y pormenorizadas necesarias para el posterior desarrollo, en virtud del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 5. Clasificación y categorización.

Los terrenos que recoge el plano 03I Estructura Catastral y de la Propiedad del Sector adquieren la clasificación de suelo urbanizable ordenado en virtud de la presente Modificación. Dicha clasificación permite la creación de una zona turística al sureste del núcleo de Facinas.

Artículo 6. Uso global.

El uso global del nuevo suelo urbanizable sectorizado es turístico.

Artículo 7. Niveles de intensidad.

Asignamos al sector una edificabilidad global de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

00296883



**CAPÍTULO II**

## Delimitación del área de reparto

## Artículo 8. Área de reparto.

1. La totalidad de los terrenos objeto de la Modificación constituye en sí mismo un área de reparto, con una superficie de 15.967,03 m<sup>2</sup>. El área de reparto es coincidente con el sector.

2. El aprovechamiento medio de dicha área de reparto es 0,30 metros cuadrados del uso característico por cada metro cuadrado de suelo.

**CAPÍTULO III**

## Desarrollo de la Modificación

## Artículo 9. Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística.

1. Al tratarse de una Modificación de un Sector Ordenado, está incluye la ordenación pormenorizada.

2. La ejecución de dicho instrumento de planeamiento se llevará a cabo por el sistema de compensación.

3. El proyecto de equidistribución correspondiente recogerá las reservas y demás suelos dotacionales. Indicar que la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo ya urbanizada correspondiente a la cesión a la Ayuntamiento está prevista monetizarla.

## Artículo 10. Proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando las determinaciones establecidas en este documento en lo que a obras de urbanización se refiere.

Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del sector.

Contemplará, además del desarrollo de las infraestructuras básicas del Sector, las conexiones a las redes de servicio generales del Municipio.

Contemplará lo previsto en el artículo 81.3 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar ya que los terrenos tienen una pendiente natural superior al 10% en más del 50% de la superficie, debiéndose garantizar seguridad adecuada respecto al riesgo de deslizamiento o corrimientos, teniendo en cuenta las condiciones climáticas, sísmicas, de drenaje y geomorfológicas del ámbito.

Contemplará lo previsto en artículo 82 respecto a los taludes estando contemplado:

1. Se minimizará la realización de desmontes y terraplenes efectuando los movimientos de tierra estrictamente necesarios y adecuados a las características del suelo.

2. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje.

3. Los taludes no rocosos con altura superior a los 7 metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal con especies autóctonas.

4. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en

piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado en hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación.

5. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

a) Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.

b) Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.

c) Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

6. Los taludes con pendientes superiores al 30% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

Respecto a las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactará el proyecto de urbanización son las siguientes:

#### 1. Red viaria.

Las calzadas se ejecutarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito; las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica.

En su diseño se cumplirá la Orden del Ministerio de Vivienda VIV/561/2010, de 1 de Febrero por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados.

Todos los encuentros de calle serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Viario Urbano del MOPT y las condiciones de urbanización del PGOU de Tarifa.

#### 2. Alcantarillado.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado, que será separativa, serán:

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros, excepto en la conexión con la red.

- La profundidad mínima de la red será de 1,60 metros.

- Las conducciones irán bajo zona de calzada o bajo las aceras.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, quien supervisará el diseño y la construcción.

Se prevé su incorporación a la red existente en Facinas que la conducirá hasta el EDAR existente.

#### 3. Red de abastecimiento.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Presión mínima de trabajo en las tuberías 20 m.c.a.

- Velocidad máxima admisible: 1,5 m/s.

- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.

- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.

- La dotación de agua base para el cálculo es de 250 litros/habitante/día.

- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendio.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, quien supervisará el diseño y la construcción.

#### 4. Red de suministro de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes.

• El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será el resultado de aplicar al número máximo de viviendas de la ordenación el grado de electrificación elevado y considerar el consumo del Hotelero y el Equipamiento. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes de simultaneidad usuales de la Compañía Distribuidora.

• Las redes de alta y baja tensión serán subterránea.

• Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admitan otros tipos normalizados por la Compañía Distribuidora.

• La tensión en AT será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 v.

5. Alumbrado público.

Los proyectos de alumbrado público se ajustarán a las condiciones siguientes:

• La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 v bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

• Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 4 a 9 metros según la anchura de las calles.

• Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

• Las lámparas serán elegidas en atención al consumo mínimo

• Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y/o apagando una lámpara sí y otra no mediante circuitos diferentes.

• La instalación de alumbrado cumplirá el REBT y concretamente la Norma MI- BI- 009.

• Los puntos de luz se dispondrán en el borde de la acera y siempre sin invadir el recorrido peatonal accesible

6. Redes de telecomunicaciones.

Las condiciones de cálculo y dimensionamiento para el proyecto de redes de telecomunicaciones serán de acuerdo con las Normas Técnicas Sectoriales aprobadas legalmente y las Ordenanzas del presente documento. Se garantizará la cobertura de servicios de telecomunicaciones que contempla el artículo 111 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

Artículo 11. Ejecución de las obras de urbanización.

La ejecución material de las obras de urbanización correrá a cargo de la propiedad de los terrenos de la Unidad de Ejecución definida en el Sector.

Artículo 12. Plazos para la ejecución.

1. El proyecto de equidistribución se tramitará en el plazo de doce meses a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación.

2. El correspondiente proyecto de urbanización se presentará a aprobación durante los dieciocho meses siguientes a la aprobación definitiva de la presente Modificación.

3. Las obras de urbanización darán comienzo durante los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, debiendo quedar ejecutadas antes de los cuatro años siguientes a dicha aprobación.

## CAPÍTULO IV

### Ordenación pormenorizada

Artículo 13. Clasificación del suelo.

El suelo de este sector de planeamiento se califica en los siguientes usos y tipologías pormenorizados:

• Residencial. Vivienda Unifamiliar Cerrada.

00296883

- Hotelero
- Equipamiento. Preferentemente Deportivo.
- Espacios libres. Jardines.

Artículo 14. Limitaciones de los usos.

Dentro del sector se prohíben los usos industriales y las grandes superficies minoristas.

Artículo 15. Condiciones generales de los usos.

A excepción de lo contemplado en el artículo anterior, no se modifican ninguna de las condiciones generales de los usos contemplados en el PGOU de Tarifa.

Artículo 16. Coeficiente de ponderación de usos dentro del sector.

Se asigna un valor 1,00 al coeficiente de ponderación de todos los usos previstos, hotelero y residencial de las viviendas existentes.

Artículo 17. Condiciones generales de la edificación.

No se modifican ninguna de las condiciones generales de la edificación en el PGOU de Tarifa.

## CAPÍTULO V

### Condiciones particulares de cada zona

Artículo 18. Condiciones particulares residencial. Vivienda Unifamiliar Cerrada.

Son de aplicación las condiciones de vivienda unifamiliar cerrada contempladas en el PGOU de Tarifa en el punto 2.3.2, excepto el número de plantas que se limita a 2 (baja + una) y la edificabilidad máxima de la parcela que se limita a 0,50 m2 de techo sobre 1,00 m2 de suelo de parcela neta.

Artículo 19. Condiciones particulares de hotelero.

Según se indica en el artículo del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, puede pueden adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y unidad de explotación.

Respecto a la edificabilidad, se plantea un volumen disperso en diversas terrazas, con predominio del espacio ajardinado, caracterizado por una baja ocupación y edificabilidad, limitándose la edificabilidad a 4.424,11 m<sup>2</sup>, sobre una parcela de 6.670,05 m<sup>2</sup>, lo que implica una edificabilidad sobre parcela neta de 0,653 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Respecto a la altura, se contempla una altura máxima de tres plantas (baja + dos) a organizar libremente.

Se le asignan un total 111 unidades de alojamiento, debiendo tener Unidad de Explotación.

Respecto a las zonas ajardinadas se prohíbe la plantación de especies incluidas en el Catalogo Español de Especies Exóticas Invasoras, debiendo ser especies vegetales autóctonas tanto en el estrato herbáceo, arbustivo como arbóreo de dichas zonas.

Respecto a la organización interior, se contempla su implantación mediante la redacción de un Estudio de Detalles (Estudio de Ordenación) que defina las alineaciones, rasantes y el viario interior secundario, se deben incluir en dicho documento la condiciones y edificabilidad del bajo rasante y un estudio paisajístico.

Artículo 20. Condiciones particulares del equipamiento.

Son de aplicación las condiciones definidas en el PGOU de Tarifa contempladas en el punto 2.3.11. Se deberá contemplar en su implantación los aspectos paisajísticos regula el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar en su artículo 56.

00296883

Artículo 21. Condiciones particulares de la zona verde y los espacios ajardinados.

Se prohíbe la plantación de especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. Se recomienda la inclusión de especies vegetales autóctonas en el estrato herbáceo, arbustivo y arbóreo de dichas zonas. Para su diseño deben contemplarse los aspectos paisajísticos que regula el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar en su artículo 56.

Respecto al resto de condiciones, son de aplicación las condiciones definidas en el PGOU de Tarifa contempladas en el punto 2.3.14.

### TÍTULO III

#### AFECCIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES

##### CAPÍTULO I

###### Afecciones sectoriales

Artículo 22. Ahorro de recursos hídricos y mejora de la gestión del ciclo integral del agua.

Se contempla, dentro del uso hotelero, predominante en el Sector la adopción de medidas encaminadas al ahorro de recursos hídricos y la mejora de la gestión del ciclo integral del agua mediante las siguientes medidas:

- Instalación en zonas comunes de grifería temporizada.
- Instalación de sistemas de riego por goteo en los espacios verdes
- Reutilización de aguas de piscinas, fuentes o estanques.
- Realización por parte del personal de cursos de concienciación sobre la necesidad del ahorro de agua.
- Instalación de cartelería para clientes para concienciación de la necesidad de ahorro de agua.

Artículo 23. Patrimonio Histórico. Medidas cautelares.

1. Se contempla procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización y edificación. A este respecto se recuerda la obligación de comunicar dicha aparición a la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. De acuerdo con el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, con ocasión de las obras de urbanización, se llevará a cabo el control arqueológico de movimientos de tierra.

##### CAPÍTULO II

###### Medidas protectoras y correctoras

Artículo 24. Medidas correctoras sobre la atmósfera y el clima.

1. Para minimizar el polvo en la fase de urbanización han de realizarse riegos sistemáticos en las zonas de movimientos de tierra y en los viales, especialmente cuando las condiciones atmosféricas (viento y sequedad) así lo requieran. Estas condiciones se producen con frecuencia en esta zona durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre.

00296883

2. Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos que transcurran fuera del área de trabajo.

3. Con objeto de minimizar el ruido, la sobreemisión de gases y las vibraciones en la fase de construcción y funcionamiento, todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos del mismo capaces de producir ruido y vibraciones y especialmente, el dispositivo silenciador de los gases de escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo al circular, o con el motor en marcha no exceda los límites marcados por el Reglamento de calidad del aire en más de 2 dB(A). En cualquier caso estos vehículos tendrán la ITV vigente.

4. Asimismo se debe cumplir el R.D 245/1989, de 27 de febrero sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra para construcción y cortadoras de césped (Modificado por la Orden 29 de marzo de 1996 por el que modifica el Anexo I del R.D. 245/1989 y el R.D. 71/1992, de 31 de enero por el que se amplía el ámbito de aplicación del R.D. 245/1989).

5. Se recoge en la normativa lo establecido en el citado Reglamento de calidad del aire. En concreto, los niveles de ruidos y vibraciones no deberán superar los siguientes límites:

#### Límites de emisión sonora (ruidos).

Situación de la actividad	Valores límite (dBA)	
	Día 7-23	Día 7-23
Zona con actividades comerciales	70	60
Zonas con residencia, servicios, terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios, patios y zonas verdes comunes	65	55

#### Límites de inmisión por vibraciones.

Estándares limitadores para la transmisión de vibraciones		
Uso del recinto afectado	Periodo	Curva base
Residencial	Diurno	2
	Nocturno	1,4

#### Niveles límite de ruido ambiental en fachadas de edificaciones.

Área de Sensibilidad Acústica	Niveles Límite (dBA)	
	DÍA (7-23h)	NOCHE (23-7h)
Tipo I (Área de Silencio)	55	40
Tipo II (Área Levemente Ruidosa)	55	45
Tipo III (Área Toleradamente Ruidosa)	65	55
Tipo IV (Área Ruidosa)	70	60
Tipo V (Área Especialmente Ruidosa)	75	65

6. En cualquier caso, las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

#### Artículo 25. Medidas correctoras sobre el suelo y geomorfología.

Se contemplará lo descrito en artículo 81 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. Independientemente:

1. Quedará perfectamente definida al inicio de la obra, por medio de señalizaciones lo suficientemente llamativas (cintas de plástico), la zona de paso de vehículos, maquinaria y personal, quedando prohibido el paso fuera de las mismas de vehículos y maquinaria.

Quedará especialmente fuera del paso de vehículos aquellas zonas a las que se les asigne el uso pormenorizado de espacios libres.

2. Se ha de garantizar, durante las obras, la ausencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores. Asimismo, en estas zonas no se alterará el perfil edáfico y se evitará el acopio de materiales, paso de maquinaria o cualquier otra acción que pueda alterar las propiedades edáficas.

3. Con la finalidad de recuperar el suelo existente en las áreas donde se vaya a producir la ocupación de suelo, se procederá de la siguiente manera en aquellos lugares donde sea posible:

- Si se observaran horizontes claramente diferenciados, la excavación de los terrenos afectados se realizará en dos fases: en primer lugar, se excavará la tierra vegetal u horizonte superior acopiándose en caballones diferentes de los del resto de la excavación. En segundo lugar, se excavará y acopiará el resto de horizontes. Cuando se efectúe el recubrimiento con tierra vegetal de aquellas superficies que los requieran para efectuar replantaciones se restaurará el orden original de los horizontes.

- En cualquier caso, si no se observan claramente los horizontes se retirarán los primeros 30 cm de suelo (tierra vegetal) y se actuará igual que en el punto anterior.

- En ambos casos, se depositarán sobre terrenos llanos acondicionados para tal fin, en montículos o cordones de altura inferior a 1,5 m. con el objeto de su posterior utilización en las labores de recubrimiento de taludes, zonas ajardinadas y desmontes que lo requieran. Los lugares elegidos para el acopio temporal del sustrato edáfico deberán tener pendiente nula, estar protegidos de cualquier arrastre, y situarse en zonas donde no se vayan a realizar movimientos de tierra ni tránsito de maquinaria.

4. Estos suelos acopiados se extenderán sobre aquellas áreas degradadas que tengan que formar parte de los espacios libres o en procesos de regeneración de canteras, vertederos u otras áreas.

#### Artículo 26. Medidas correctoras sobre las aguas.

1. Durante las fases de urbanización y construcción se ha de prestar una especial atención al diseño de los desagües de las escorrentías disponiéndose en aquellos casos que sea necesario, sistemas de disipación de energía y medidas de protección del terreno en aquellos puntos donde las escorrentías se concentren o entren en contacto los elementos de recogida de aguas con el terreno natural.

2. Durante la fase de ejecución de las obras queda totalmente prohibido cualquier tipo de vertido de aguas residuales o residuos líquidos al terreno o cauce público sin depuración previa. Asimismo, queda totalmente prohibido el vertido no autorizado de cualquier tipo de residuos a la red de residuales. Queda asimismo prohibido la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector.

#### Artículo 27. Medidas correctoras sobre la vegetación.

1. Durante las fases de urbanización y construcción la plantación de zonas verdes se ha de efectuar con especies de bajo mantenimiento teniendo en cuenta el clima de la zona, la escasez de agua estructural que padece el área durante gran parte del año, la estructura edafológica, los periodos de sequía en los que no hay agua para el abastecimiento humano, así como el entorno paisajístico donde se ubica la actuación.

2. Durante la fase de explotación se ha de proceder al mantenimiento sistemático de las plantaciones efectuadas: riego, abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, labores culturales.

#### Artículo 28. Medidas correctoras sobre la fauna.

Se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada

alguna especie protegida con pollos o huevos nidificando se retrasará el inicio de la obra hasta que los pollos volanderos abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en los nidos.

**Artículo 29. Medidas correctoras sobre el paisaje.**

Se contempla lo prescrito en el artículo 56 del Plan de Ordenación del Campo de Gibraltar, en especial el punto 2.d. analizando la impronta de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación. El punto 4, que permitan una integración armoniosa de los suelos urbanos y de las orlas periurbanas con los espacios circundantes. En todo caso, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas. Y su punto 5, previéndose que la finalización de las áreas urbanas se lleve a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras y que las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindes a espacios libres o suelo no urbanizable reciban tratamiento de fachada.

Además se contempla que:

1. Durante la urbanización y la construcción de edificaciones se mantendrá el solar de la obra en unas condiciones adecuadas de orden y ornato.
2. Se contempla unas condiciones de edificación y estética para las edificaciones que se ubiquen en la zona tendentes a garantizar la calidad en su diseño y respeto al entorno. Asimismo, se debe respetar el paisaje en su conjunto no introduciendo elementos perturbadores.
3. En este sentido, se debe prestar especial atención al diseño y color de las edificaciones ya existentes en el pueblo con el fin de asemejarlas lo máximo posible.
4. Quedará recogida en dichas Ordenanzas una regularización sobre la publicidad estática de las instalaciones y actividades allí instaladas, quedando la misma sometida a licencia urbanística.
5. Durante la fase de explotación los propietarios de terrenos, edificaciones y cartelería deben mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato sus propiedades.

**Artículo 30. Medidas correctoras sobre el medio socioeconómico.**

Durante la urbanización y la construcción se potenciará la contratación de mano de obra y empresas locales.

**Artículo 31. Medidas correctoras sobre las infraestructuras.**

1. Previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización se solicitará certificado de la compañía suministradora de aguas acreditando la capacidad de las redes para suministrar el caudal de agua necesario para la zona hotelera proyectada.
2. Las aguas residuales se conducirán a un colector general de saneamiento que irá conectado a la depuradora de aguas residuales del municipio.
3. Se contemplará que los nuevos crecimientos que se contemplan en la modificación deberán disponer previo al otorgamiento de Licencia de Ocupación de conexión a la Red Municipal en todo lo relacionado con el ciclo integral del agua en correcto funcionamiento.
4. Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización se solicitará certificado de la compañía suministradora de energía eléctrica acreditando la capacidad de las redes para suministrar la potencia necesaria a la nueva área turística.
5. Se recomienda la instalación de lámparas de vapor de sodio de baja presión para el alumbrado público, ya que carecen de residuos peligrosos, consumen menos electricidad y emiten menos contaminación lumínica.



**Artículo 32. Medidas correctoras sobre el patrimonio.**

1. Durante las fases de urbanización y construcción en caso de producirse algún hallazgo arqueológico de tipo casual, la empresa encargada de los trabajos deberá ponerlo de inmediato, en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Cádiz o del Ayuntamiento, en aplicación del Art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. De acuerdo con el Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, con ocasión de las obras de urbanización, se llevará a cabo el control arqueológico de movimientos de tierra.

**Artículo 33. Medidas correctoras sobre la generación de residuos.**

1. Los residuos producidos (peligrosos y urbanos) deberán estar debidamente gestionados desde su almacenamiento, conservación y etiquetado si fuera necesario, hasta su retirada por un gestor autorizado y adecuado para cada producto. En concreto, habrá que tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Los Contratistas y subcontratistas, si los hubiera, serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones de la obra y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras, durante las obras (art. 10 R.D. 1.627/1.997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción).

2. En cuanto a los residuos urbanos e inertes:

- Queda prohibido verter residuos domésticos en las inmediaciones de la obra o su entorno (latas, botellas...). Para ello se dispondrán contenedores específicos para el vertido de los mismos.

- Los residuos de tierras y escombros, y los asimilables a urbanos, producidos por la urbanización o edificación, estarán obligados a entregarlos a las Entidades Locales para su reciclado, valorización o eliminación, en las condiciones que establezcan las respectivas Ordenanzas Municipales. En cualquier caso serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados; en su defecto, podrán utilizarse en procesos autorizados de restauración de canteras o sellado de vertederos.

- Se deben mantener los residuos urbanos en condiciones tales que no produzcan molestia y supongan ninguna clase de riesgo hasta tanto se pongan los mismos a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión en la forma legalmente prevista. Se debe evitar, por tanto:

- La presencia de basuras y desperdicios en los alrededores de contenedores y compactadoras.
- La presencia de líquidos de lixiviados en contenedores y compactadoras de residuos orgánicos.
- Se realizará la recogida selectiva de residuos (obligación establecida en el art. 20.3 de la Ley 10/98 de residuos), disponiendo para ello los contenedores necesarios, y manteniendo los contactos con los correspondientes gestores autorizados de los mismos.

3. En cuanto a los residuos peligrosos:

- En cualquier caso, estará prohibido el vertido de cualquier residuo peligroso a la red de alcantarillado, a los viales, Acerados o a cauce público.

- En caso de ser necesarios en la obra, cambios de aceite, recarga de combustibles, o cualquier otra actividad que pueda suponer un derrame de estos residuos, estos se efectuarán sobre una superficie impermeable.

4. En cuanto a la manipulación, almacenamiento e identificación de residuos peligrosos, en general:

- No eliminar los residuos peligrosos junto a los residuos urbanos o municipales. No mezclar las diferentes categorías de residuos peligrosos ni éstos con residuos que no tienen la consideración de peligrosos.

- Almacenar aparte siguiendo las pautas siguientes:
  - Identificar los residuos peligrosos conforme al sistema de codificación establecido en el Anexo I del R.D. 833/88 (modificado por R.D. 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante R.D. 833/1988, de 20 de julio). El código de identificación será único para cada tipo de Residuo Peligroso generado y deberá obtenerse a partir de las tablas 1 a 7 que aparecen en dicho anexo.
  - Etiquetar los envases de Residuos Peligrosos correctamente para evitar que se mezclen residuos distintos. La etiqueta deberá pegarse firmemente al envase, tener un tamaño igual o superior a 10 x 10 cm, y contener de manera clara y legible, y al menos en lengua española, los siguientes datos:
    - Código de identificación del residuo contenido en el envase;
    - Nombre, dirección y teléfono del titular de los residuos;
    - Fecha de envasado;
    - Naturaleza de los riesgos que presentan los residuos.
  - Eliminar o anular cualquier otra etiqueta anterior fijada en el envase.
  - Almacenar los Residuos Peligrosos en una zona destinada al almacenamiento temporal de los mismos. El tiempo de almacenamiento de estos residuos no deberá sobrepasar los 6 meses. Esta zona o zonas de almacenamiento se han de representar en los planos y deben estar señalizadas y alejadas de cualquier fuente que pueda aumentar la peligrosidad de los mismos: calor, llamas, etc.
- 5. Los residuos peligrosos se gestionarán según la normativa vigente, debiendo ser recogidos y transportados por un gestor y un transportista autorizado.
- 6. Se debe registrar, además, la siguiente documentación:
  - Registro de los Residuos Peligrosos producidos (art. 16 y 17, R.D. 833/88).
  - Solicitud de admisión / documento de aceptación de los residuos peligrosos. (Art.20 y 34 R.D. 833/88).
  - Documento de Control y Seguimiento de Residuos Peligrosos. (Art. 36 R.D. 833/88. Para Residuos Peligrosos en general, Anexo V del R.D. 833/88 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos).
  - Notificación de traslado. (Art. 41 R.D. 833/88).
  - Documento A (caso de ser pequeños productores) y Documento B si son Grandes Productores de aceites usados (Anexo II de la Orden de 28 de febrero de 1989, por el que se regula la gestión de aceites usados y Orden de 13 de junio de 1990, por el que se modifica la orden anterior).
  - Registro de Aceites Usados (sí se generan más de 500 l/año) (Art. 13 O. 28.2.89).
  - Declaración anual (caso de ser considerados grandes productores de Residuos Peligrosos) (Art. 18 R.D. 833/88).
- 7. Además, como Productor de Residuos Peligrosos, se debe registrar en el correspondiente Registro de Pequeños Productores (art. 22 R.D. 833/88 y Capítulo II del Decreto 283/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza).
- 8. Por último, debe establecer un protocolo de notificación para los casos de desaparición, pérdida o escape de Residuos Peligrosos (art. 21.2 R.D. 833/88).

#### Artículo 34. Medidas correctoras sobre protección de incendios forestales.

1. Respecto a las medidas correctoras de protección de los incendios forestales se da cumplimiento a lo recogido en el artículo 86 del Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar que contempla:

- En el contorno exterior de las zonas forestales arboladas no estará permitida en una banda de al menos 100 metros la localización de nuevas viviendas u otras edificaciones destinadas a uso público.

- Las viviendas y edificaciones existentes en zonas forestales y su contorno deberán contar con medidas específicas para la protección contra incendios.
- La clasificación de suelo urbanizable colindante a las zonas forestales arboladas deberá establecer una banda de al menos 100 metros en la que solo se permitirán los sistemas de espacio libres.
- Las actuaciones urbanísticas deberán prever en su diseño y ordenación las medidas destinadas a la prevención, lucha contra incendios y evacuación.

#### Artículo 35. Medidas generales de protección.

1. En caso de requerir material de préstamos, estos procederán de cantera autorizada. Como posibles vertederos se utilizarán zonas legalizadas.
2. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Ambiental.
3. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse al Proyecto de urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria en el Proyecto de urbanización, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deben incluirse en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios. En todo caso, serán de aplicación las medidas de protección y calidad ambiental para el planeamiento de desarrollo y correspondientes proyectos urbanísticos indicadas por el Documento de Alcance y el Estudio Ambiental Estratégico.

## PROGRAMACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

### PLAN DE ETAPAS

El Plan de Etapas determina la ejecución de las obras de urbanización de forma coherente con las restantes previsiones de la ordenación, en especial el desarrollo de la edificación prevista y de los elementos que componen las distintas redes de servicios. El mismo establece la coordinación de la actividad urbanizadora y edificatoria que comprende la previsión de la duración temporal de las obras y de la puesta a disposición de las reservas del suelo, buscando alcanzar los niveles exigibles a la infraestructura a medida que se desarrolle el proceso de urbanización, con la opción de simultanear la acción de edificación sobre los terrenos.

Dada la pequeña entidad de la actuación se ha previsto una única etapa para la consecución del total desarrollo de la Modificación.

El Proyecto de Urbanización podrá establecer, no obstante, fases diferenciadas en la ejecución de las obras.

#### 1.1. Contenido.

El contenido de este documento se adapta a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de este tipo de documento de planeamiento.

Se determina fundamentalmente:

- El sistema de actuación.
- El programa temporal de la ejecución de esta Modificación.

#### 1.2. Sistema de actuación.

• Para la ejecución de la presente Modificación se delimita un única Unidades de Ejecución, y se ejecutará por el sistema de compensación.

• El sistema de Actuación previsto es el de Compensación. La elección del sistema es la procedente de acuerdo con los propios criterios establecidos por la legislación vigente y sus desarrollos reglamentarios. Se sustenta, además en las siguientes motivaciones:

- La iniciativa privada cuenta con medios económicos y promocionales para ser autosuficiente en la actuación.

- Área de planeamiento tiene entidad suficiente para su gestión y promoción con márgenes de rentabilidad aceptables, no siendo una superficie excesiva cuyos riesgos fueran difíciles de asumir.

## 2. Desarrollo temporal.

### 2.1. Plazo total de ejecución.

La actuación prevista se desarrollará en su totalidad en un plazo máximo de 3 años a contar desde la aprobación definitiva de la presente Modificación se prevé una etapa para el sector completo.

Por otra parte, se podrán establecer en los proyectos de urbanización, fases de ejecución para distintas áreas o servicios. Es posible contemplar, como permite la LOUA la ejecución conjunta de las obras de Urbanización y Ejecución.

### Plazos de la documentación.

- Formación de la Junta de Compensación.

Dentro de la Unidad existen varios propietarios, el plazo para la presentación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, será el establecido en el artículo 158 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Proyecto de Reparcelación.

El plazo máximo para la presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación para su aprobación definitiva será de 12 meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva de la presente Modificación.

- Proyecto de Urbanización.

El plazo máximo para la presentación del proyecto de urbanización, será de 18 meses a contar desde la fecha de la aprobación definitiva de la Modificación.

### Estudio económico-financiero.

#### 1. Antecedentes.

Según el artículo 19 de la LOUA, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, se precisa de un estudio económico-financiero con la evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, a la vista de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencia establecida para su desarrollo y ejecución.

La transformación física y jurídica de los terrenos en dicho ámbito conllevará los gastos de urbanización con el alcance recogido en el artículo 113 de la LOUA y, de modo particular, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la misma, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, al igual que los conceptos asumidos expresamente en posibles convenios urbanísticos.

En el caso que nos ocupa ya que el nuevo sector es colindante con el suelo urbano, y además se trata de una actuación de pequeña entidad, el coste de las conexiones exteriores, así como del posible reforzamiento de las infraestructuras existentes, serán las determinadas por el posterior proyecto de urbanización. En todo caso es evidente que la carga urbanística resultante se ajustará a las ratios normales en actuaciones similares.

#### 2. Carga urbanística.

Por las razones expuestas, la estimación de la carga urbanística puede llevarse a cabo aplicando el módulo de 56 €/m<sup>2</sup> que recoge el Método para el cálculo simplificado de los Presupuestos estimativos de ejecución Material de los distintos tipos de obra, lo que supondría un montante de 894.153,68 €.

Dentro de esta cantidad estarían incluida la valoración económica de las infraestructuras hidráulicas, que deberá separarse entre la concentración de vertidos, las aguas pluviales y la depuración. En nuestro caso se plantea una red separativa, estimándose una valoración de la red de residuales en 8% del PEM, lo que arroja un

presupuesto de 71.533,29 €, se estima un coste de la red de pluviales 7%, que da una cantidad de 62.590,75 €. No se contemplan actuaciones de depuración, ya que existe red municipal suficiente y conectada a EDAR de Facinas. Se contemplan otras actuaciones en saneamiento en un 05% del PEM lo que supondría 4.470,76 €. Las actuaciones completas de saneamiento ascenderían a 138.594,80 €. Las actuaciones en abastecimiento se estiman en un 9,5% del PEM, lo que supone una cantidad de 84.944,60 €.

Al Presupuesto de Ejecución Material, habría que sumarle los honorarios profesionales derivados del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de ejecución (urbanización y equidistribución) y, en su caso, de algún proyecto de obras ordinarias de urbanización como consecuencia de alguna conexión de infraestructuras.

Dicha partida podría estimarse en el 5% del PEM, en el que se incluirían las tasas y aranceles correspondientes a la actuación de transformación urbanística.

### 3. Viabilidad técnica y económica.

De cara a la fundamentación técnica y económica de la actuación ya se ha indicado que, tanto por su reducida extensión como por el hecho de tratarse de una implantación en suelo colindante con el casco urbano del pueblo, las acometidas de suministros y servicios resultan más fáciles y menos costosas de ejecución.

Por otro lado, al tratarse de una instalación hotelera, la infraestructura viaria (y con ella el resto de canalizaciones) será de escasa importancia.

En cualquier caso, las razones expuestas en el apartado A Memoria Justificativa sobre la localización de la propuesta, garantizan la viabilidad de la misma.