

Modificación del PGOU de Tarifa

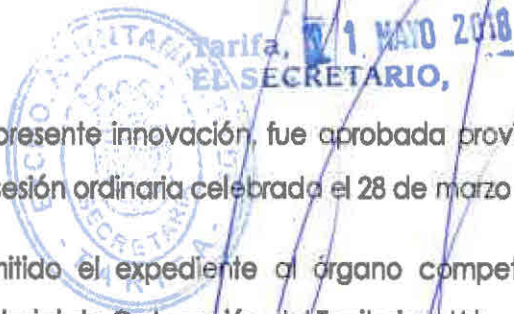
**Parcela 29 de la zona 6 del núcleo
urbano de Tarifa "La Marina I" y
parcela 42 del Polígono 20 en el SNU
de carácter natural o rural**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se
somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer cumplir este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



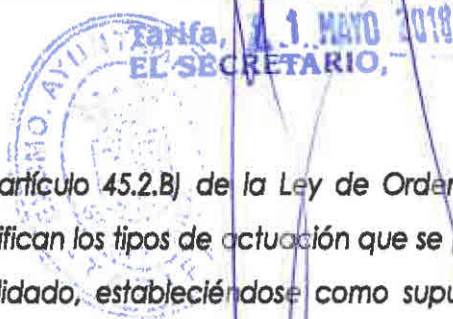
La presente innovación, fue aprobada provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2017.

Remitido el expediente al órgano competente para su aprobación definitiva (Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz), se recibe acuerdo, de fecha 24 de enero de 2018, por el que se suspende la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa Parcela 29 de la zona 6 núcleo urbano "La Marina I" y Parcela 42 del Polígono 20 en SNU de carácter natural o rural, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 28 de marzo de 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, que se recogen a continuación:

1. *La nueva ubicación para el Campo de Fútbol se encuentra en un área próxima a los suelos urbanos, separado de ellos por el Sistema General de Equipamiento del Cementerio, y con una propuesta de acceso que no se comunica de forma directa con los suelos urbanos próximos ya existentes; si bien es cierto que con el futuro desarrollo de la estructura urbana general recogida en el documento de Avance del PGOU, el Sistema General del campo de fútbol, quedaría en continuidad e integrado en la trama urbana (apartado C.1., gráficos 1 y 2 de la Memoria).*

Por lo tanto, para que pueda quedar garantizado el cumplimiento del artículo 9.E) de la LOUA, la ordenación que quede establecida por la Modificación Puntual, al albergar una actuación con carácter de transitoriedad mientras que se desarrolla la revisión del Plan General, deberá aproximarse a la solución de integración del Sistema General recogida en el gráfico 2 del apartado C.1 de la memoria, "Justificación de la oportunidad de la Innovación", en consonancia con su tratamiento como área de centralidad y red viaria propuesta.

2. *Garantizar la adecuada inserción de la parcela destinada a deportes de Viento que ahora se separa del anterior Sistema General (campo de fútbol anterior).*
3. *Dar respuesta a la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la identidad de los propietarios de las fincas del ámbito de la Modificación, en los últimos 5 años.*



4. En el artículo 45.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, se especifican los tipos de actuación que se pueden llevar a cabo en el Suelo Urbano No consolidado, estableciéndose como supuestos distintos el de las Áreas de Reforma Interior cuyo desarrollo está ligado a la correspondiente Unidad de Ejecución (apartado 45.2.B.b)); y el de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento (apartado 45.2.B.c)). El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado queda reglado en el artículo 55 de la LOUA; en el primer caso nos encontramos en el apartado 1 de dicho artículo, y en el segundo en el apartado 3 del mismo.

La Modificación Puntual debe resolver si se opta por una actuación sistemática en virtud del artículo 55.1 de la LOUA referente a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado; o por el supuesto de Área de Incremento de Aprovechamiento del artículo 55.3 LOUA. En el primer supuesto estaríamos en el caso del apartado 140.3. (actuación sistemática de una Unidad de Ejecución) para la obtención de la parcela correspondiente al nuevo Campo de Fútbol; y en el segundo en el supuesto 140.1 (Actuación Puntual asistemática).

5. Debe eliminarse del documento el Anexo I "Valoraciones", ya que no forma parte del contenido reglado de un instrumento de planeamiento. Estas valoraciones están supeditadas al futuro desarrollo del correspondiente expediente de expropiación que, en cualquier caso, deberá ajustarse a lo regulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

A la vista del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 24 de enero de 2018, se redacta el presente documento para dar cumplimiento al mismo, en relación a las subsanaciones requeridas, y que se resumen a continuación:

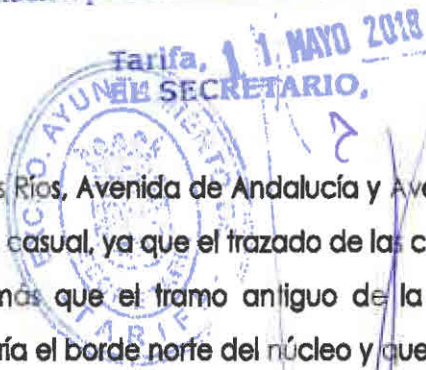
1. En lo relativo a la aproximación del Sistema General de Equipamiento Deportivo, a la solución prevista en el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en el año 2004, y teniendo en cuenta que, efectivamente, uno de los objetivos de la innovación es anticipar la ejecución de las previsiones del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en el año 2004, no sólo en cuanto a la ubicación del nuevo campo de fútbol, que sustituirá el existente

Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

en la actualidad, sino también en cuanto al destino urbanístico de los terrenos que éste ocupa, debemos tener en cuenta las siguientes consideraciones, en cuanto a dos aspectos que tienen relación directa con lo establecido en el punto E) del artículo 9 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuanto a la accesibilidad y articulación y vertebración de las dotaciones y equipamiento: el acceso a las nuevas instalaciones, y su continuidad con el Sistema General del Cementerio.

Como se explica en el apartado "C.1. Justificación de la oportunidad de la innovación" de su Memoria Justificativa, al tratarse de un equipamiento de carácter singular que alcanza a todo el Término Municipal de Tarifa, uno de los motivos que han propiciado la elección de la ubicación del nuevo campo de fútbol es su proximidad a la Carretera Nacional 340 y al principal acceso a Tarifa desde dicha carretera, ya que *"la N-340 vertebramos los diferentes núcleos que conforman el municipio de Tarifa, con lo cual la proximidad a ella garantiza su fácil acceso no sólo desde el núcleo principal, si no desde cualquier punto del término y desde otras localidades próximas"*. Es por este motivo, precisamente, por lo que la modificación, siendo consciente de que el desarrollo urbanístico natural del núcleo acabará alcanzado e integrando, plenamente, el nuevo campo de fútbol en su trama urbana, ha previsto un acceso alternativo que, sin perjuicio de su conexión con la actual trama urbana del núcleo de Tarifa (c/. Amador de los Ríos), permita el acceso a las instalaciones desde todos los puntos del Término Municipal de forma directa desde la Carretera N-340, sin interferir en el tráfico normal del citado núcleo.

No obstante, la conexión de la trama urbana con el acceso previsto en la innovación no puede considerarse, en ningún modo, secundaria, más aún con el desarrollo actual del municipio. Para ello es necesario entender el funcionamiento del tráfico rodado del núcleo urbano principal, que se vertebramos, en la actualidad, en dos ejes principales: el constituido por la calle Batalla del Salado, que partiendo del acceso norte al núcleo urbano desde la Carretera Nacional 340, recorre aquél de en dirección sureste hasta alcanzar el Conjunto Histórico de Tarifa, en donde se produce la intersección con el otro gran eje que, partiendo del acceso noroeste al núcleo urbano desde la Carretera Nacional 340, alcanza el vértice más meridional de Tarifa, recorriendo la calle Amador



de los Ríos, Avenida de Andalucía y Avenida de las Fuerzas Armadas. Esta vertebración no es casual, ya que el trazado de las calles Batalla del Salado y Amador de los Ríos, no son más que el tramo antiguo de la Carretera Nacional 340 que en su momento recorría el borde norte del núcleo y que finalmente fue absorbido por el crecimiento de éste.

A estos dos ejes principales del tráfico rodado en el núcleo urbano de Tarifa, se debe añadir un arco viario que discurre por el límite norte del núcleo actual, desde la rotonda más nororiental de la calle Amador de los Ríos, hasta la calle Batalla del Salado, frente a la actual estación de autobuses. Dicho arco, a día de la fecha se encuentra parcialmente terminado, quedando por finalizar el tramo que discurre por el interior de la Unidad de Ejecución de Albacerrado, delimitada por la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado aprobada por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, y que se encuentra actualmente en ejecución, y por desdoblarse el tramo final hasta la conexión con la calle Batalla del Salado.

El resto de la trama urbana presenta numerosas dificultades para el normal funcionamiento del tráfico rodado, como suele ocurrir en las ciudades que responden al crecimiento habitual de los pueblos mediterráneos.

En el escenario actual, no hay ninguna duda de que la conexión viaria con el nuevo equipamiento deportivo, prevista en el documento de Avance del Plan General, sólo sería de utilidad para el acceso desde las zonas 3 y la parte más septentrional de la 8 del Suelo Urbano del núcleo de Tarifa, para el resto del núcleo la conexión más directa es la propuesta por la presente innovación. Pero es que aún en el escenario de que el arco que discurre por el límite norte del núcleo urbano actual de Tarifa estuviese finalizado, la conexión prevista en el documento de Avance extendería su utilidad a las zonas 5, 6 y 7 del Suelo Urbano del núcleo de Tarifa. Para el resto de las zonas del suelo urbano del núcleo de Tarifa (zonas 1, 2, 4, y parte de la 8) y el sector S4 "El Olivar", que se encuentra en ejecución, la conexión más directa con el nuevo equipamiento deportivo seguirá siendo la propuesta en la innovación.

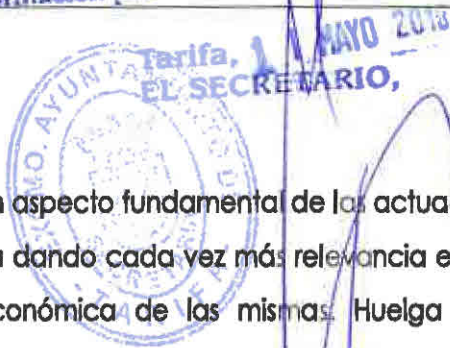


Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

Es cierto que la previsión del acceso propuesto en la innovación, no puede ir en menoscabo de habilitar un acceso directo desde la trama urbana del núcleo de Tarifa, pero también es cierto que la anticipación de éste condicionaría la ordenación y el desarrollo de los futuros crecimientos, por lo que se ha optado por anticipar la primera, que, como ya se ha explicado, cumple, e incluso una vez completado el desarrollo urbanístico del área de Albacerrado seguirá cumpliendo, la doble función de conexión con el exterior del núcleo urbano y con el interior del mismo.

Por otro lado, en relación con la accesibilidad a las nuevas instalaciones deportivas, y también con la posibilidad de su continuidad con el Sistema General del Cementerio, la innovación, en el marco de los fines de la actividad urbanística, ha tenido en cuenta lo establecido en el apartado 1. f) del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuanto a tratar de garantizar una justa distribución de los beneficios y cargas de la actividad transformadora y edificatoria del suelo, dentro de la consecución de los objetivos de la innovación que, como se ha reiterado en innumerables ocasiones, no son otros que trasladar el actual campo de fútbol a una nueva ubicación que reúna mejores condiciones de accesibilidad respecto a la totalidad del Término Municipal, y mejores condiciones ambientales para las prácticas deportivas y para el desarrollo de otros eventos no relacionados con el deporte, para los que las instalaciones resulten también adecuadas, y destinar los terrenos que ocupa actualmente a usos turísticos.

Estamos ante una actuación de transformación urbanística que para obtener una parcela de uso turístico (hotelero) de 19.295,04 m² de suelo, con una edificabilidad de 15.364 m² de techo, debe cumplir, previamente, con la cesión, urbanizado y libre de cargas, de 4.789,15 m² de suelo de Sistema Local de Espacios Libres, 425,74 m² de suelo de viario peatonal y de 1.902,06 m² de suelo para una parcela de equipamiento público, con la obtención y la urbanización de una parcela de 33.406,75 m² de suelo para Sistema General de Equipamiento Deportivo y la ejecución de un campo de fútbol con pista de Atletismo para 2.000 espectadores y con la urbanización de los terrenos del vial de acceso a dicha instalación con una superficie total de 3.821 m² de suelo, previa obtención de 2.906 m² de los 3.821.



Un aspecto fundamental de las actuaciones de transformación urbanística, al que se le va dando cada vez más relevancia en la legislación en la materia, es la sostenibilidad económica de las mismas. Huelga toda explicación de su importancia para la ejecución efectiva del planeamiento urbanístico.

En el escenario descrito, la continuidad del nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo con el Sistema General del Cementerio, y la anticipación, con cargo a la transformación urbanística propuesta en la innovación, de la conexión viaria con el núcleo urbano previsto en el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en el año 2004, supondría un incremento de, aproximadamente, el 40% de la obtención y la urbanización de suelos para equipamientos, suelos que, por otra parte, y en su mayor extensión, tienen limitado sus usos por el artículo 39 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril, lo que impide su uso efectivo como equipamiento deportivo.

Por las características de la actuación, las cargas que soporta son bastante superiores a las habituales en cualquier actuación de transformación urbanística, por lo que la innovación se ha ceñido a las estrictamente necesarias para la viabilidad urbanística de la misma, sin perjuicio de que las condiciones, en cuanto a accesibilidad e inserción en la trama urbana, siendo adecuadas, van a ser mejoradas con el desarrollo urbanístico del área de Albacerrado.

2. En lo relativo a la inserción de la parcela destinada a deportes de Viento que ahora se separa del anterior Sistema General (campo de fútbol anterior), en el presente documento no sólo se incluye dentro del ámbito de la innovación, sino también dentro del ámbito de la unidad de ejecución turística delimitada por ésta, de tal forma que parte de su superficie se incorpora a la parcela destinada a Sistema Local de Espacios Libres (incluyendo la totalidad de los terrenos afectados por la Zona de Servidumbre del Dominio Público Marítimo – Terrestre), y el resto a la parcela de equipamiento de interés público y social.
3. Con respecto a la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la identidad de los propietarios de las fincas del

ámbito de la Modificación, en los últimos 5 años, de los datos obrantes en distintos expedientes que constan en el Ayuntamiento, la propiedad de la parcela 42 del polígono 29 del Suelo No Urbanizable de Tarifa, pertenecen a la mercantil "Verco Inversiones y Servicios SLU", desde el año 2005, sin que conste titular de otros derechos sobre dicha finca en los cinco años anteriores al inicio de esta innovación.

4. En lo relativo al Sistema de Gestión, sin perjuicio de la imposibilidad de desarrollar las Áreas de Incremento de Aprovechamiento a través de una unidad de ejecución, la actuación propuesta en la innovación, es una actuación sistemática, con la adscripción de un sistema general a los solos efectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de su valoración y obtención. Por consiguiente, en el presente documento se ha sustituido toda referencia a Área de Incremento de Aprovechamiento por Área de Reforma Interior, justificando el cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativas a las Áreas de Reforma Interior.
5. Por último, respecto a las valoraciones, tenemos que indicar que las mismas se incorporaron a la innovación para justificar los valores utilizados en el Estudio Económico y Financiero que, de acuerdo con lo establecido en la regla 3ª de contenido de la Memoria de los instrumentos de planeamiento, recogida en el apartado 1. a) del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debe contener la innovación. Por consiguiente forman parte de dicho estudio económico y financiero, no obstante se optó por incorporarlas como anexo para claridad del citado estudio. Este anexo desaparece del presente documento.

Por otra parte el coste de expropiación de los terrenos destinados por la innovación al nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, forma parte "de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución" que, de acuerdo con lo establecido en la regla 3ª mencionada en el párrafo anterior, debe ser objeto de una evaluación analítica.

No obstante, huelga decir, que las valoraciones recogidas en los instrumentos de planeamiento, no son vinculantes, siendo meramente estimativas, y a los solos efectos de justificar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística propuesta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,



DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	3
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	89
ANEXO I. INFORME EMITIDO POR AQUALIA	143
ANEXO II. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA	147
PLANOS	165

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

A.	MEMORIA INFORMATIVA	7
A.1.	Objetivo del documento	9
A.2.	Promotor de la Innovación	9
A.3.	Antecedentes	9
A.4.	Información urbanística	10
A.4.1.	Situación	10
A.4.2.	Superficie	11
A.4.3.	Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación	11
A.4.4.	Características Naturales del Territorio	14
A.5.	Estado actual de los terrenos	15
A.6.	Afecciones sectoriales	16
A.6.1.	Afecciones derivadas de la Ley de Costas	16
A.6.2.	Afecciones derivadas de la Ley de Patrimonio Histórico	16
A.6.3.	Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras	17
A.6.4.	Afecciones derivadas del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía	17
A.6.5.	Afecciones derivadas de la clasificación de las Vías Pecuarias de Andalucía	17
A.7.	Estructura de la propiedad	18
B.	MEMORIA DESCRIPTIVA	19
B.1.	Descripción y objeto de la Innovación	21
B.2.	Criterios básicos	22
B.3.	Alcance de las alteraciones propuestas por la Innovación	23
B.3.1.	Las determinaciones de ordenación estructural	23
B.3.2.	Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada	26
B.3.3.	Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural	30
B.3.4.	Resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación	31
C.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	33
C.1.	Justificación de la oportunidad de la Innovación	35
C.2.	Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad	40
C.3.	Marco jurídico de la Innovación	43
C.3.1.	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	43
C.3.2.	Legislación aplicable con carácter supletorio	51
C.3.3.	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana	52
C.3.4.	El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	52
C.3.5.	Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas	52
C.3.6.	Ley 14/2007, de 26 de diciembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.	55
C.3.7.	Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras	57
C.3.8.	Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria	57

C.3.9. Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía	58
C.3.10. La Planificación Territorial	59
C.3.11. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental	70
D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	71
D.1. Programa de Actuación	73
D.2. Estudio Económico y Financiero	75
D.2.1. Evaluación analítica de las implicaciones de la innovación	75
D.2.2. Informe de sostenibilidad económica	86

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature in blue ink]

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,



A. MEMORIA INFORMATIVA



A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente documento con el objetivo de trasladar el Campo de Fútbol "Antonio López Púa", clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa como Sistema General de Equipamiento Deportivo, y ubicado en la actualidad en la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano de Tarifa (antiguo sector "La Marina I"), a una nueva ubicación, que reúna mejores condiciones de accesibilidad respecto a la totalidad del término municipal, y mejores condiciones ambientales para las prácticas deportivas y para el desarrollo de otro tipo de eventos no relacionados con el deporte, para los que las instalaciones sean también adecuadas.

Una vez trasladada y ejecutada la nueva instalación, los suelos que deja vacantes la antigua instalación deportiva se van a destinar a uso turístico (establecimiento hotelero), previa la oportuna reclasificación de los mismos, y la adopción de las medidas necesarias para mantener la proporcionalidad entre el aprovechamiento de la zona y las dotaciones y servicios de la misma.

A.2. PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN

La presente innovación se desarrolla por iniciativa municipal, redactándose por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa, con CIF: P-1103500-C, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento.

A.3. ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento lo constituyen los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- La Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 1990, cuyo Texto Refundido fue aceptado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18 de octubre de 1995.
- La Adaptación Parcial del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión

Tarifa, MAYO 2015
EL SECRETARIO,

celebrada el 23 de marzo de 2010, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- El Plan Parcial del Sector S.2 "La Marina I" aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 17 de mayo de 1989, ya desarrollado y urbanizado.
- La Innovación por modificación del PGOU de Tarifa: incremento de edificabilidad en parcela dotacional, parcela 29 de la Zona 6 "La Marina", aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 13 de marzo de 2015.

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Situación

Los terrenos objeto de la presente innovación, situados en el término municipal de Tarifa (Cádiz), están constituidos por la parcela 29 de uso Equipamiento Deportivo, incluida dentro de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I", zona que coincide con el ámbito del antiguo sector S.2 "La Marina I". Dicha parcela se sitúa en el extremo norte del ámbito del antedicho sector S.2, y sus límites son los siguientes:

- Al noroeste, calle Milano Negro.
- Al sureste, calle Antonio de Nebrija.
- Al noreste, calle Antonio González Salmón.
- Al suroeste, Dominio Público Marítimo Terrestre, Playa de Los Lances.

También es objeto de la innovación parte de la parcela 42 del polígono 20 del catastro de rústica, clasificada como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y situada al noreste del núcleo urbano en la zona de Albacerrado, sobre la cual se reubicarán las instalaciones deportivas existentes en la parcela del suelo urbano descrita en el párrafo anterior.

Los terrenos considerados se sitúan al noroeste del Cementerio Municipal, limitando al sureste con su primera zona de protección establecida por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril, y al este con la zona de dominio público de la carretera N-340. También se incluyen una franja de 10 metros dentro de la zona de protección del cementerio, tal y como se recoge en los planos de información de la

presente innovación, para conectar las nuevas instalaciones deportivas con la C/ Amador de los Ríos.

Por último están afectados una serie de terrenos de titularidad municipal pertenecientes a la travesía del acceso este a Tarifa desde la Carretera Nacional 340 (actual calle Amador de los Ríos), y su zona de dominio público y al viario de acceso al cementerio municipal, situados en el entorno de la intersección de dichas vías, para la ejecución de una nueva rotonda que articule el acceso al nuevo campo de fútbol con la mencionada calle Amador de los Ríos y el acceso al cementerio.

A.4.2. Superficie

La superficie de la parcela 29 dentro del ámbito de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina", es de 26.412 m² según la ordenación fijada por el Plan Parcial del antiguo sector S.2.

La parcela es sensiblemente rectangular, teniendo su lado mayor una longitud aproximada de 212 metros.

Por otra parte, las superficies de los terrenos afectados dentro de la parcela 42 del polígono 20 son: por un lado 33.406,75 m² correspondientes a la zona no afectada por la primera zona de protección del cementerio, y 2.906 m² correspondientes a la franja de conexión con la rotonda en la calle Amador de los Ríos, lo que hace un total de 36.312,75 m².

Por último la superficie de los terrenos de la calle Amador de los Ríos y su zona de dominio público, afectados por la rotonda, asciende a 915,00 m².

La superficie total de suelo afectada por la presente innovación es por tanto de 63.639,75 m².

A.4.3. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación

A.4.3.1. Parcela 42 del polígono 20

Los suelos pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20 están clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 4, relativo a los criterios para los ajustes en la clasificación del suelo de las adaptaciones parciales, del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la

construcción de viviendas protegidas, al tratarse de suelos clasificados por el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana como Suelo No Urbanizable Común, que no han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al citado plan general y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

El suelo no urbanizable del municipio de Tarifa se regula por lo dispuesto en el Título Quinto "Normas Particulares en el Suelo No Urbanizable" del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa, y en la Sección VII "Sobre el Régimen del Suelo No Urbanizable" del Anexo de las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

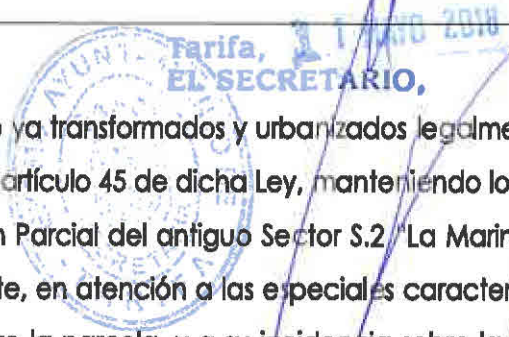
A.4.3.2. Parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa

Los terrenos correspondientes a la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, "La Marina I", están clasificados como suelo urbano consolidado, como consecuencia del desarrollo de las determinaciones de los distintos instrumentos de planeamiento, tal y como se expone a continuación.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector S.2 "La Marina I", en la ordenación pormenorizada preceptiva del sector, establecía los siguientes parámetros para la parcela 29, objeto de esta innovación:

Parcela	29
Calificación	Equipamiento deportivo
Uso	Estadio de Fútbol
Superficie de parcela	26.412 m ²
Sistema de ordenación	Por volumetría específica
Sup. máxima edificable	500 m ²

La Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, clasifica los terrenos objeto de esta innovación pertenecientes a la parcela 29 como "Suelo Urbano Consolidado", en virtud de lo dispuesto en el apartado 1.a), del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, en tanto que, habiendo sido clasificados como urbanizables por el planeamiento urbanístico vigente, han



sido ya transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo lo prescrito en el apartado 2.A) del artículo 45 de dicha Ley, manteniendo los parámetros urbanísticos y las ordenanzas que el Plan Parcial del antiguo Sector S.2 "La Marina I" había establecido para los mismos. Por otra parte, en atención a las especiales características del equipamiento deportivo materializado sobre la parcela, y a su incidencia sobre la totalidad del municipio de Tarifa, la Adaptación Parcial identifica la parcela 29 como perteneciente al Sistema General de Equipamientos del municipio.

Estos terrenos pasan a formar parte de la zona 6 de suelo urbano del núcleo de Tarifa, cuya superficie total es de 275.449 m². Los parámetros globales que marca la Adaptación Parcial de la LOUA para dicha zona 6 son:

- Uso Global:Residencial
- Edificabilidad Global:..... 0,40 m²/m²s
- Densidad Global:..... 36 viv/Ha

Con la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la densidad global determinada en viviendas por hectáreas, pasa a ser una determinación de la ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales, de tal forma que esta determinación se sustituye por la determinación de los niveles de densidad, como parte de las determinaciones de ordenación estructural. Dado que la densidad en viviendas por hectárea de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa está entre 30 y 50, el nivel de densidad de dicha zona es el medio.

Por último, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 13 de marzo de 2015, acordó la aprobación definitiva de la Innovación por modificación del PGOU de Tarifa: incremento de edificabilidad en parcela dotacional, parcela 29 de la Zona 6 "La Marina". Dicha innovación se limitaba a incrementar la edificabilidad máxima que el Plan Parcial del Sector S2 "La Marina" había asignado a la parcela, de tal forma que los parámetros urbanísticos de la misma quedaban de la siguiente forma:

Tarifa, 11 MAYO 2015
EL SECRETARIO,

Parcela	29
Calificación	SG Equipamiento deportivo
Uso	Estadio de Fútbol
Superficie de parcela	26.412 m ²
Sistema de ordenación	Por volumetría específica
Sup. máxima edificable	2.600 m ²

A.4.3.3. Antigua CN-340

Por último, el resto de los terrenos afectados por la innovación, están clasificados como Sistema General Viario, "Red Viaria Local (Anterior CN-340)" según el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa, "Red de Segundo Orden. Sistema Local Estructurante" según la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dichos Sistemas Generales están regulados en el artículo 1.2.3.3.2 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa.

A.4.4. Características Naturales del Territorio

A.4.4.1. Topografía

La topografía del área en que se encuentra la parcela 29, perteneciente a la zona 6 del suelo urbano de Tarifa y afectada por esta innovación, es sensiblemente plana, fundamentalmente por su localización respecto a la Playa de los Lances. En cuanto a la superficie de la parcela, es totalmente horizontal debido a su uso actual como campo de fútbol y se sitúa en torno a la cota +1,8 msnm.

El relieve de la porción de suelo no urbanizable también objeto de la innovación es sin embargo bastante más acusado, formando lomas con una altura en torno a los 60 metros. Las mayores pendientes se sitúan entre los terrenos pertenecientes al ámbito de esta innovación y la carretera N-340, que atraviesa la zona en trinchera, y que pertenecen al dominio público de la citada carretera.

Tarifa, 11 MAYO 2016
EL SECRETARIO,

A.4.4.2. Geología y geotecnia

La caracterización de las dos parcelas afectadas es distinta, debido a su posicionamiento con respecto a la costa.

Los suelos de la parcela 29 son fundamentalmente arenosos, ya que originariamente formaban parte de la playa de los Lances. Bajo esta primera capa, con una potencia de entre 1 y 3 metros, aparece la formación típica de la zona: las Areniscas del Aljibe.

Los suelos pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20, situados más hacia el interior de la costa, bajo una primera capa de espesor variable de suelos alterados, con presencia de rellenos, elementos vegetales, etc., tienen una caracterización fundamentalmente arcillosa, que en cualquier caso es apta para la construcción.

A.5. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Los terrenos que rodean a la parcela 29, salvo la playa de Los Lances, están totalmente urbanizados y cuentan con todos los servicios urbanos necesarios, como así se reconoce en la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, que los adscribe al suelo urbano consolidado.

En la parcela se encuentran las instalaciones deportivas correspondientes al Estadio Municipal de Deportes "Antonio López Púa", actualmente en uso. El perímetro de la parcela queda delimitado por un muro, de bloques de hormigón de unos tres metros de altura y prácticamente ciego en la mayor parte del perímetro, siendo el tramo correspondiente al acceso principal de obra de fábrica de mayor altura, conformando la fachada principal de acceso a las instalaciones.

Por otra parte, los suelos pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural se encuentran, obviamente, sin urbanizar, por lo que no cuentan con ninguno de los servicios antes mencionados. No obstante, dada su proximidad al suelo urbano, podría tenerse acceso a todos ellos sin dificultad.

Por último, los terrenos pertenecientes al Sistema General Viario, están transformados y urbanizados conforme a su destino actual.



A.6. AFECCIONES SECTORIALES

A.6.1. Afecciones derivadas de la Ley de Costas

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la presente innovación, pertenecientes a la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa (La Marina I), se encuentran, en su totalidad, dentro de la zona de influencia del litoral delimitada en el Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 30 de la Ley 22/1988, de julio de Costas. Parte de los mismos están a su vez afectados por las Zonas de Servidumbre de Tránsito y de Protección del Dominio Público Marítimo - Terrestre.

Concretamente, a la Zona de Servidumbre de Protección pertenece una franja de terreno de aproximadamente 20 metros, a lo largo del lindero que da frente a la playa de Los Lances, tal y como se recoge en el plano de afecciones sectoriales de la presente innovación. De dicha franja, los 6 primeros metros contados desde el citado lindero, pertenecen a la Servidumbre de Tránsito.

A.6.2. Afecciones derivadas de la Ley de Patrimonio Histórico

La parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, se encuentra afectada por la presencia de unas estructuras defensivas tipo búnker recogidas en el "Catálogo de búnkeres del Campo de Gibraltar" realizado en 2006.

Estas estructuras defensivas, denominadas Búnker La Vega IX, X y XI, forman parte del Patrimonio Histórico Andaluz, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, al tratarse de bienes ubicados en Andalucía declarados conforme a la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, al estar afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles.

En los planos de información de la presente innovación se identifican los elementos patrimoniales afectados.

A.6.3. Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras

Los terrenos pertenecientes a la parcela 40 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, incluidos en el ámbito de la innovación, están afectados por la presencia, junto a su lindero noreste, de la Carretera Nacional-340.

En concreto están afectados por la zona de servidumbre y la zona de afección, según la definición dada en los artículos 31 y 32, respectivamente, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, en unas franjas de 5 y 42 metros respectivamente, a lo largo del lindero indicado en el párrafo anterior.

Por la topografía de los terrenos colindantes con la carretera, la zona de limitación a la edificación, según la definición dada en el apartado 1 del artículo 33 de la citada Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, se encuentran dentro de la Zona de Dominio Público de la carretera. En estos casos, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del citado artículo, "la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre".

En el plano de afecciones sectoriales del presente documento, están recogidas las zonas mencionadas.

A.6.4. Afecciones derivadas del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía

Los terrenos pertenecientes a la parcela 40 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, incluidos en el ámbito de la innovación, están afectados por la presencia del cementerio.

En concreto están afectados por la primera y segunda zonas de protección definidas en el artículo 39 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

En el plano de afecciones sectoriales de esta innovación, están recogidas las zonas mencionadas.

A.6.5. Afecciones derivadas de la clasificación de las Vías Pecuarias de Andalucía

La rotonda de conexión entre el viario de acceso a las nuevas instalaciones deportivas y la calle Amador de los Ríos, está afectada por la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a

Mojicas, de 25m de anchura legal. Dicha vía pecuaria no se encuentra deslindada en la actualidad.

En el plano de afecciones sectoriales se señala el trazado aproximado de la citada colada.

A.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, en su condición de Sistema General de Equipamiento Deportivo, es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa. Dicha administración pública ha ostentado la titularidad de dicha parcela al menos desde los cinco años anteriores al inicio de la tramitación de la presente innovación, sin que exista persona física o jurídica, que haya ostentado algún tipo de derecho sobre dicha parcela o sus instalaciones en el mencionado período.

Lo mismo ocurre con los terrenos pertenecientes al Sistema General Vario.

Por su parte la parcela 42 del polígono 29 del suelo no urbanizable de Tarifa, es propiedad, íntegra, de la mercantil "Verco Inversiones y Servicios SLU", provista de CIF nº B-31.428.261 y domicilio a efecto de notificaciones en c/. Frauca nº 13 de Tudela, Navarra.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



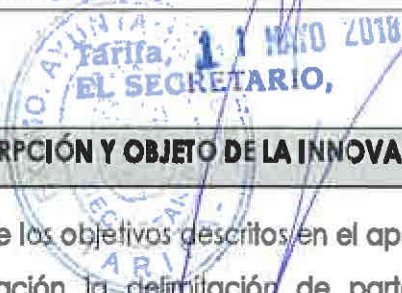
Tarifa, 11 MAYO 2019
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA
11 MARZO 2018
EL SECRETARIO,



B. MEMORIA DESCRIPTIVA



B.1. DESCRPCIÓN Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN

A la vista de los objetivos descritos en el apartado A.1 del presente documento, es objeto de esta innovación la delimitación de parte de la parcela 42 del polígono 20 para su incorporación al Sistema General de Equipamiento Deportivo de Tarifa, para proceder al traslado de las instalaciones existentes en la actualidad en la parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa, objeto de la innovación.

En segundo lugar, es objeto también de la presente innovación, la calificación de la mencionada parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I", del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, que debe modificarse con el fin de conseguir la implantación del uso turístico (establecimiento hotelero) una vez trasladado el Equipamiento Deportivo existente en la actualidad.

El cambio de uso propuesto en dichos terrenos, requiere una renovación de la urbanización, ya que ésta no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación que se va a construir en ellos, por lo que se encuentran en la situación descrita en el apartado 2.B.b) del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina las causas por las que determinados terrenos deben adscribirse a la categoría del suelo urbano no consolidado, y que son en concreto, *"estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignada por el planeamiento"*.

Tenemos por tanto que la consecución de los objetivos de la presente innovación no sólo incide en la calificación del suelo perteneciente a la parcela 29, sino también en la categoría del mismo, que pasaría de ser urbano consolidado, según lo determinado en el documento de Adaptación a la LOUA, a urbano no consolidado.

Considerando lo anterior, y dado que se propone un incremento en el aprovechamiento lucrativo de la parcela 29, deben tomarse las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de la proporcionalidad entre aprovechamiento y dotaciones que actualmente existe. Por tanto, de la parcela 29 deberá segregarse la superficie de suelo

Tarifa, 1 MAYO 2018

EL SECRETARIO

necesaria para que, una vez edificadas las nuevas parcelas obtenidas con uso dotacional, se mantenga dicha proporcionalidad.

Por último, también es objeto de esta innovación establecer las condiciones para la ejecución de las siguientes actuaciones de infraestructuras:

- Una actuación de viario que sirva de acceso a las nuevas instalaciones deportivas.
- Una actuación de infraestructura de evacuación de aguas residuales, necesaria para evacuar las generadas en el nuevo Área de Reforma Interior, hasta una estación de bombeo existente, que las impulsará a los colectores generales a través de los cuales llegarán, finalmente, a la estación depuradora de Tarifa, que ya se encuentra en funcionamiento.
- Una actuación de infraestructura de abastecimiento de agua, para traer el agua desde la red del polígono industrial La Vega, hasta el nuevo Área de Reforma Interior y que conectará con la red existente en la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa (La Marina II), para dar alternativas de suministro a ambas zonas.

B.2. CRITERIOS BÁSICOS

Para conseguir el objetivo descrito se hace necesario tanto alterar la calificación urbanística de la parcela 29 de "La Marina I" afectada por esta innovación, como asignar una nueva calificación a parte de la parcela 42 del polígono 20 del catastro de rústica de Tarifa, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- La innovación debe suponer un beneficio manifiesto para el municipio.
- El suelo en el que vayan a implantarse las instalaciones deportivas que sustituyan a las existentes debe tener las características adecuadas para ese uso, en lo relativo a su localización, accesibilidad, topografía, etc. y debe mejorar dichas condiciones respecto a las de las actuales instalaciones.
- La nueva implantación turística debe respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente para la zona urbana en la que se prevé su inserción.
- Debe mantenerse la proporción y calidad de las dotaciones en la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I", respecto al aprovechamiento lucrativo total en la misma.

- Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,
- La nueva ordenación propuesta debe respetar los valores históricos y patrimoniales de los elementos catalogados que puedan existir en el ámbito de la innovación, así como cualquier otra afección sectorial que pudiese incidir en dicha ordenación.

B.3. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS POR LA INNOVACIÓN

Las alteraciones que supone la presente innovación afectan a las determinaciones que según la legislación urbanística vigente debe contener el Plan General de Ordenación Urbanística (Art. 10 de la LOUA), en los términos que se expresan a continuación.

B.3.1. Las determinaciones de ordenación estructural

a. Las clases y categorías del suelo (Art. 10.1.A.a)

"La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo" es, según lo dispuesto en el apartado 1.A.a del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, una determinación perteneciente a la ordenación estructural establecida por los Planes Generales.

Como se ha expresado en el apartado B.1, el cambio de uso previsto en parte de la parcela 29, implican un cambio en la categorización de la misma, que pasaría a ser Suelo Urbano No Consolidado, "Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29".

Por otro lado, la parte de la parcela 42 del polígono 20 de Tarifa, que se va a destinar al nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, queda excluida de la clasificación del suelo, en virtud de lo establecido en el artículo 44 "Clases de Suelo" de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que establece que "los terrenos destinados a sistemas generales que por sus naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés... singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención". En este último sentido, el citado Sistema General quedará adscrito, para su obtención y valoración, al "Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29".

Tarifa, 11 MAYO 2016
b. Los Sistemas Generales (ART.10.1.A.c)

Tal y como queda recogido en el apartado anterior, se reserva una superficie de 33.406,75 m², parte de la parcela 42 del polígono 20 de Tarifa, para su incorporación al Sistema General de Equipamientos (Uso deportivo), cuya denominación será "SG-P-42.20".

Asimismo se establece la ejecución de los siguientes Sistemas Generales de Infraestructuras:

- Sistema General de Infraestructuras, perteneciente a la red de evacuación de aguas residuales (SGI TA 01-ER), que consiste en un colector que conecta la red de residuales del nuevo Área de Reforma Interior, con la estación de bombeo de aguas residuales situado en la esquina noroeste de la intersección de las calles Milano Negro y Cigüeña Blanca.
- Sistema General de Infraestructuras, pertenecientes a la red de abastecimiento de agua (SGI TA 02-AA), que consiste en un ramal de abastecimiento de agua, para el abastecimiento del nuevo Área de Reforma Interior, que conecta con la red de abastecimiento del polígono industrial La Vega, en la rotonda de acceso norte al núcleo de Tarifa, y discurre por la calle Cigüeña Blanca por el límite norte de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, hasta la calle Antonio González Salmón, para conectar con la red de la citada zona en la intersección de esta calle con la calle Antonio de Nebrija.

c. Usos, densidades y edificabilidades globales de las zonas de suelo urbano (Art. 10.1.A.d)

El apartado 1.A.d. del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que pertenecen a la ordenación estructural las determinaciones de "usos, y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano... así como sus respectivos niveles de densidad...".

De los tres parámetros antes mencionados para la zona 6 de suelo urbano del núcleo de Tarifa, recogidos en el apartado A.4.3.2 del presente documento, sólo se modifica la edificabilidad global establecida en el planeamiento general vigente. La presente modificación incrementa la edificabilidad total de la zona de 110.161 m² a 125.525 m², quedando los parámetros globales de la mencionada zona tal como se expresa a continuación:

- Tarifa, 11 MAYO 2018
SECRETARÍA
- Uso Global:.....Residencial
 - Edificabilidad Global:.....0,46 m²/m²s
 - Nivel de densidad:.....Densidad Media
- d. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal

El apartado 1.B.b del artículo 10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que pertenecen a la ordenación estructural la "definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal...".

En este sentido, desde esta innovación se propone una actuación de viario (AV TA 01), al objeto de habilitar un acceso para el tráfico motorizado y peatonal a las nuevas instalaciones deportivas, que enlacen dichas instalaciones, a través de la c/. Amador de los Ríos, tanto con el núcleo urbano de Tarifa, como la carretera nacional 340.

Dicha actuación consiste en la ejecución de un viario de 10 metros de sección (dos acerados de 1,80 m a ambos lados, y dos carriles de circulación para vehículos de motor de 3,2 m cada uno), y en la ejecución de una rotonda en la intersección de este viario con la calle Amador de los Ríos. Dicha rotonda en el lado opuesto al viario de acceso al nuevo campo de fútbol, contará con un carril adicional, de 5 metros de sección, destinado al tránsito y a los usos complementarios recogidos en el artículo 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio. Este carril adicional llevará un tratamiento diferenciado del firme (adoquinado) e irá debidamente señalizado en cuanto a la existencia de la vía pecuaria.

e. Definición de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad

El apartado 1.B) b) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que "en los municipios que por su relevancia territorial así lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio" forma parte de las determinaciones de ordenación estructural la "definición de los elementos estructurales de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares".

En la actualidad, en el núcleo urbano de Tarifa, existe una línea de autobuses urbanos que realiza un recorrido circular desde la rotonda de intersección entre la calle Amador de los Ríos y el acceso al sector S4 "El Olivar" como punto más oriental, hasta la intersección de la calle

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO

Antonio González Salmón con la Avenida de Los Lances, como punto más occidental. Está línea tiene, además, parada en la estación de autobuses de Tarifa, en la c/. Batalla del Salado, que funciona a modo de intercambiador de transporte con los autobuses interurbanos, que conectan el resto de los núcleos del municipio y otros municipios, con el núcleo urbano principal de Tarifa.

Se propone prolongar el recorrido de la línea de autobuses desde la intersección de la avenida de Los Lances con la calle Antonio González Salmón hasta el final de ésta, estableciendo una nueva parada en esta calle, frente a la nueva parcela hotelera propuesta en el actual campo de fútbol, para facilitar el acceso de los futuros usuarios del establecimiento turístico con el resto del núcleo urbano. La línea continuará el nuevo recorrido por la calle Cigüeña Blanca, hasta la intersección con la calle Cigüeña Negra, para continuar por esta calle hasta la intersección con la calle Mar Rojo, y retomar el recorrido actual.

Para el acceso en autobús al nuevo equipamiento deportivo, se propone prolongar el recorrido de la línea de autobuses desde la rotonda de intersección entre la calle Amador de los Ríos y el acceso al sector S4 "El Olivar", hasta el nuevo equipamiento deportivo a través de la infraestructura viaria descrita en el punto "d" anterior.

El acceso a las nuevas zonas propuestas en esta innovación, particularmente al equipamiento deportivo, desde los distintos núcleos de población del municipio, están garantizados con la conexión que, entre las líneas de autobuses interurbanos y la línea de autobuses urbanos, se produce en la estación de autobuses de la c/. Batalla del Salado, sin perjuicio de la posibilidad de articular un servicio puntual para la celebración de determinados eventos en el equipamiento deportivo, para lo que se ha previsto una explanada de aparcamiento específico de autobuses.

Asimismo para facilitar el acceso en Taxi a ambas zonas, se van a habilitar sendas paradas de Taxi en el entorno de cada una de ellas.

B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada

En relación con el suelo urbano no consolidado, categoría asignada a la parcela 29 de "La Marina I" objeto de la innovación, el apartado 2 del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía, contiene las determinaciones que deben establecer la ordenación pormenorizada de las distintas áreas de suelo.

Tarifa, 71 MAR 2010
EL SECRETARIO

a. La delimitación de las áreas de reforma interior.

El apartado 2.A.b) del artículo 10, de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece que son determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada, "en el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales."

La presente innovación delimita un nuevo Área de Reforma Interior, coincidente con la parcela P.29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, incluida en su ámbito de actuación, que pasa a constituir el Área de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado "ARI TA 06 P29". En el siguiente cuadro se recogen los objetivos de su ordenación y su uso y edificabilidad global:

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI TA 06 P29			
Clasificación	Uso Global	Superficie	Edificabilidad Global
Urbano No Consolidado	Turístico	26.412 m ²	0,7273 m ² /m ² s
Objetivos	<p>El Área de Reforma Interior se ordenará para la consecución de los siguientes objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disponer suelo para la implantación de un gran establecimiento de alojamiento turístico de la clase hotelera. - Reservar los terrenos afectados por la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre para completar el paseo marítimo de litoral atlántico del núcleo urbano de Tarifa. - Mantener o mejorar la proporción ya alcanzada en la Zona 6 del Suelo Urbano del núcleo de Tarifa entre los equipamientos y el aprovechamiento objetivo. 		

En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, fijada en el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, en virtud de lo establecido en el apartado 2.b) del artículo 54 de la Ley 7/2002, por remisión del apartado 1 de su artículo 55, será sustituida por su valor en metálico, toda vez que esta innovación propone, para el Área de Reforma Interior, la ejecución de un gran establecimiento turístico hotelero, por lo que la segregación de una parcela para materializar el 10% correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, iría en contra de los objetivos del planeamiento.

b. La delimitación de áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio

En virtud de lo dispuesto en el apartado 1.b del artículo 58 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se delimita una nueva área de reparto

(AR ARI TA 06) que incluye el ARI TA 06 P29 y el Sistema General de Equipamiento Deportivo "SG-P-42.20"

El aprovechamiento medio de la nueva área de reparto, se determina de acuerdo con lo establecido en el punto b) del artículo 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el cual "En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino".

En la nueva área de reparto, no existen usos dotacionales privados, ni suelos dotacionales existentes afectados a su destino, por lo que la superficie total del área de reparto asciende a 59.818,75 m².

En este sentido hay que tener en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 112, a los terrenos que ocupan el actual campo de fútbol y que forman parte de la nueva unidad de ejecución delimitada, le corresponde aprovechamiento urbanístico ya que se trata de un bien de dominio público que, si bien el suelo fue obtenido por cesión gratuita, la ejecución del equipamiento deportivo fue soportado por la administración actuante, por lo que no puede considerarse, en el sentido amplio del concepto, un bien de dominio público obtenido por cesión gratuita.

Por otro lado el único uso lucrativo del área de reparto es el hotelero, por lo que es éste su uso característico y no será necesaria la determinación de coeficientes de uso y tipología. Por consiguiente el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, coincide con la edificabilidad lucrativa total del Área de de Reforma Interior ARI TA 06 P29, lo que supone un total de 15.364 m² etc.

A la vista de todo lo expuesto, el aprovechamiento medio del Área de Reparto "AR ARI TA 06", asciende a:

$$A_m = \frac{15.364m^2tutc}{59.818,75m^2s} = 0,256843m^2tutc / m^2s$$

c. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva

La presente innovación afecta las previsiones de programación y gestión de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva. Los cambios que suponen se recogen en el apartado "D.1. Programa de Actuación".

La iniciativa en cuanto a la ordenación pormenorizada potestativa del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, en tanto se recoge en el presente documento, es pública y corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Se delimita una unidad de ejecución coincidente con el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, para la que se fija el de compensación como sistema de actuación.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el suelo preciso para las dotaciones locales necesarias para mantener la media dotacional de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, al estar incluidas en una unidad de ejecución, se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, por el procedimiento previsto para el desarrollo de la actividad de ejecución, es decir, por reparcelación en el caso del sistema de actuación por compensación.

No obstante lo anterior para proceder a la urbanización del Área de Reforma Interior delimitada, se deberá también atender a lo dispuesto en el apartado B.3.3 de este documento, relativo a la programación de las determinaciones de ordenación estructural.

d. Media dotacional de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina"

La edificabilidad global de la zona 6, antes de las alteraciones introducidas por esta innovación, era de 110.161,00 m². En dicha zona encontramos las siguientes parcelas, pertenecientes al sistema local de equipamientos, con anterioridad a lo establecido por la presente innovación:

- Parcela 4. Equipamiento Social:.....1.856 m²s
- Parcela 19. Centro Docente:.....12.158 m²s
- Parcela 27. Equipamiento deportivo local:.....5.527 m²s
- Espacio público central:.....2.012 m²s

- Parque central semiriego:6.636 m²s
- Zona Verde en el límite norte:.....4.381 m²s

La superficie total de suelo destinado a equipamiento local se elevaba a 32.570 m²s.

La media dotacional, con anterioridad a las alteraciones introducidas por la presente innovación, resulta de dividir la superficie de suelo destinada a dotaciones locales entre la edificabilidad total, es decir:

$$\frac{32.570m^2s}{110.161m^2t} = 0,2957m^2s / m^2t$$

Con las alteraciones introducidas por la presente innovación, la edificabilidad total asciende a 125.525 m²t, y la superficie destinada a dotaciones a 39.261,21 m²s, por lo que la media dotacional resultante con las alteraciones introducidas por la presente innovación, queda establecida en:

$$\frac{39.261,21m^2s}{125.525m^2t} = 0,3128m^2s / m^2t$$

B.3.3. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural

El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa incorpora un Programa de Actuación, en el que se establece la estrategia de ejecución del plan. Por su parte, el documento de Adaptación a la LOUA mantiene la vigencia del Programa, añadiendo las programaciones que el plan no establece, como son las referidas al suelo urbano.

Las determinaciones de la presente innovación, en cuanto afectan al suelo urbano, al sistema General de Equipamientos del municipio, a la red de tráfico motorizado y peatonal, a los elementos estructurantes de la red de transportes públicos y al Sistema General de Infraestructuras, suponen cambios en el Programa de Actuación.

Asimismo el programa de actuación incluye un estudio económico – financiero que, en virtud de lo establecido en la regla 3ª de contenido de la memoria de los instrumentos de planeamiento (artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) y en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contiene una evaluación analítica de las implicaciones de la presente innovación, en función de los agentes inversores y de la lógica

secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que contiene la justificación del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Estos cambios se incorporan a este documento en el apartado "D.1. Programa de Actuación".

8.3.4. Resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación

El alcance de las alteraciones introducidas por esta innovación, en lo referido a la clasificación y usos del suelo, y a las determinaciones fijadas para la ordenación pormenorizada preceptiva, se resumen en el siguiente cuadro:

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI TA 06 P29			
Clasificación	Uso Global	Superficie	Edificabilidad Global
Urbano No Consolidado	Turístico	26.412 m ²	0,7273 m ² /m ² s

Parcela SG-P-42.20	
Clasificación	Sistema General
Uso	Equipamiento Deportivo
Superficie	33.406,75 m ²
Edificabilidad	1.500 m ² (no lucrativo)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Tarifa, 11 MAYO 2016
EL SECRETARIO,

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN

La oportunidad de la presente innovación puede justificarse en base a dos argumentos, que si bien tienen enfoques muy diferentes, se complementan para ofrecer al municipio una oportunidad única de desarrollo, en la cual se ve favorecida fundamentalmente la colectividad, sin dejar de suponer un impulso a la iniciativa empresarial privada de Tarifa.

Por una parte, consideramos la oportunidad de trasladar las instalaciones deportivas existentes en la parcela 29 a una ubicación más idónea en cuanto a accesibilidad, facilidad de aparcamiento, posibilidad de ampliación, etc.

La actual situación del Estadio Municipal de Deportes "Antonio López Púa", inserto en una zona residencial, en un viario de sección bastante limitada que prácticamente se conforma como un fondo de saco, no es la más adecuada para unas instalaciones deportivas de estas características, que puntualmente pueden originar una afluencia de usuarios muy elevada. Dentro de las diferentes gradaciones que pueden establecerse en las dotaciones, un campo de fútbol de estas dimensiones supera claramente la escala más local "de barrio", dirigiéndose al total de la población de Tarifa. De hecho, el planeamiento general vigente incluye estas instalaciones en el Sistema General de Equipamientos del municipio, y como tales deberían ser más accesibles a toda la población, ocupando una posición estratégica respecto a los diferentes núcleos que componen Tarifa. La posición actual del Estadio Municipal es claramente periférica, y si analizamos las tendencias y direcciones de crecimiento propuestas para el núcleo, y plasmadas en el Documento de Avance del PGOU, no va a dejar de serlo. Las posibilidades de ampliación del estadio, para la creación de un complejo deportivo con un mayor número de instalaciones, y capaz de albergar otros usos como actividades deportivas no convencionales, exhibiciones, espectáculos, etc., es virtualmente imposible por la situación del mismo con respecto a la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre y el Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística LA-13 "Los Lances".

Del mismo modo, y precisamente por la posición de la parcela 29 como cierre de la trama urbana en dirección hacia Los Lances, podría cuestionarse la morfología de la actual edificación del Estadio como elemento de borde, y pensar en configuraciones que articulen la transición entre las áreas urbanas y no urbanizadas de forma más adecuada que un