

una parcela con una superficie total de 4.997,58 m<sup>2</sup> destinada a incorporarse al Sistema General de Espacios Libres de Tarifa. La cifra considerada se obtiene según el siguiente cuadro:

PARCELA	INCREMENTO VIV. (hab/viv)	RATIO	INCREMENTO POBL. (hab)	ESTÁNDAR SGEL (m <sup>2</sup> /hab)	SUPERF. SGEL (m <sup>2</sup> )
P-1	55		132		2.023,56
P-2.A	69	2,4	165	15,33	2.529,45
P-5.A	12		29		444,57
<b>TOTALES</b>	<b>136</b>	<b>2,4</b>	<b>326</b>	<b>15,33</b>	<b>4.997,58</b>

La obtención del Sistema General será por cesión obligatoria y gratuita, que se materializará con la aprobación definitiva de la presente innovación.

Por último, en tanto que la presente modificación no supone un incremento de la edificabilidad lucrativa de las parcelas objeto de las mismas, las infraestructuras, servicios y dotaciones existentes no menoscaban su capacidad y funcionalidad como consecuencia de la nueva solución propuesta. La documentación gráfica informativa de las mismas se adjunta.

b. Regla 2<sup>o</sup>

En esta regla de ordenación se enumeran una serie de circunstancias que, en caso de producirse en la innovación, implicarían la necesidad de "contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento". Estas son:

- Aumento del aprovechamiento lucrativo del terreno.
- Desafectación de suelos de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos.
- Supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Ninguna de las tres circunstancias enumeradas se da en la modificación, ya que como puede observarse en la tabla del apartado B.3.3, las alteraciones introducidas por la misma no provocan incremento de aprovechamiento. Tampoco se desafecta ningún suelo ni se afectan determinaciones relativas a vivienda protegida, por lo que esta regla no es de aplicación.

Artículo 131.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



c. Regla 3ª

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la identificación y delimitación de ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

d. Regla 4ª

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la alteración de las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

e. Regla 5ª

En tanto todas las parcelas a las que se asigna el uso residencial ya tenían esa calificación previamente, la presente modificación no tiene que cumplir esta regla.

C.3.1.2.2 Reglas de documentación (Apartado 2.b del Art. 36)

La presente innovación, al tratarse de una modificación de Plan General, tal y como establece el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado 2.b, contiene la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones propias del Planeamiento General, que, tal y como recoge el artículo 19 de la mencionada Ley, consta como mínimo de: una "Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía)"; "Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas"; y "Planos (que definen) sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contenga".

C.3.1.2.3 Reglas de procedimiento (Apartado 2.c)

La presente Modificación, además de observar el procedimiento establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la aprobación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la mencionada Ley, deberá atender las reglas particulares de procedimiento establecidas en el apartado 2.c) de dicho artículo 36. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

- Regla 1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, en tanto que, como ya se ha justificado en el apartado C.3.1.1.b de esta Memoria Justificativa, afecta a la ordenación estructural.

- Regla 2ª

Dado que no es objeto de la presente innovación una zonificación o uso urbanístico diferente de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación no está sometida al cumplimiento de esta regla.

- Regla 3ª

Aunque la presente innovación afecta a la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, no será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública, en tanto que las alteraciones introducidas por aquélla, sólo afectan a terrenos que son propiedad de las entidades que han instado su tramitación.

Por todo lo expuesto y en relación con lo establecido en el punto 1 del artículo 36 y dado que esta regla no establece ninguna particularidad para la aprobación inicial de las innovaciones, se aplicará la regla 1ª de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la "Tramitación de los instrumentos de planeamiento", en virtud de la cual, dicha aprobación inicial corresponde a la administración competente para su tramitación, que, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 31 de la mencionada Ley, sobre las "competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento", corresponde al municipio de Tarifa.

Asimismo, el procedimiento de aprobación, al tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural, formulada con posterioridad a la aprobación de la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación de Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se regulará por lo establecido en el punto 2 de la Disposición adicional primera del Decreto 111/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en

lo referente a los informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, los cuales serán objeto de valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismos en ella representados.



**C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio**

La Disposición Transitoria Novena de la LOUA, dispone que, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la propia Ley, será de aplicación de forma supletoria y en lo que sea compatible con la misma, la siguiente reglamentación:

- Real Decreto 2159/1978. De 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, pro el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

**C.3.3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa**

El presente documento se enmarca igualmente en la definición de "modificaciones" que establece el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Tarifa.

**C.3.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental**

El presente documento, al destinar un suelo clasificado como no urbanizable a Sistema General de Espacios Libres, está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía ya que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación"

BILLEN II S.S. presentada...  
provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en...  
sesión celebrada el día 26 MAR 2013 y fue el remitido a...  
informe de los organismos que constan en el expediente.  
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico...  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO...  
Marzo de 2013



  
Raquel Chabrera Rubio

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública para cumplimentar lo requerido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su oficio de fecha **23 ABR. 2013**

TARIFA a **28 JUN. 2013**

EL SECRETARIO



**D. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS**

DILIGENCIA: El presente Plan no ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



TÍTULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1 Ordenanzas de aplicación.

Para cada una de las parcelas resultantes de la presente innovación, serán de aplicación, para lo no regulado en las presentes normas urbanísticas, las siguientes ordenanzas:

Parcela P-1	Parcela P-2.A	Parcela P-2.B	Parcela P-5.A	SGEL-P-49.20
"Residencial en manzana con edificación aislada" del P. P. "La Marina II"	"Residencial en manzana con edificación aislada" del P. P. "La Marina II"	"Residencial en manzana con edificación aislada" del P. P. "La Marina II"	"Residencial en Manzana Cerrada" del P.P. "La Marina II"	"Espacios Libres" del PGOU de Tarifa

Artículo 2 Edificabilidad, altura y número de viviendas.

La edificabilidad, ocupación, altura y el número de viviendas máximos para las parcelas con uso residencial resultantes de la presente innovación queda fijado en la siguiente tabla:

	Parcela P-1	Parcela P-2.A	Parcela P-2.B	Parcela P-5.A
Edificabilidad máxima	6.618,00 m <sup>2</sup> (residencial) 150,00 m <sup>2</sup> (dotacional)	8.437,16 m <sup>2</sup>	5.287,84 m <sup>2</sup>	2.523 m <sup>2</sup>
Nº viviendas máximo	116 viviendas	148 viviendas	48 viviendas	35 viviendas
Altura máxima	B+3	B+3	B+3	B+2
Ocupación	50%	52,83%	50%	50%

Artículo 3 Modificación de las ordenanzas del Plan Parcial La Marina II.

1. Se modifica el siguiente artículo de las Condiciones Particulares del Ámbito de Ordenanza Residencial en Manzana con Edificación Aislada, dejándolo con el contenido que se expresa a continuación:

- Artículo 29. Condiciones de uso. El artículo 29 queda con la siguiente redacción:

"Como uso predominante se establece el residencial, admitiéndose como usos compatibles los siguientes: Comercial y Almacenes, Oficinas, Hostelero, Hotelero, Sanitario, Asistencial, Espectáculos y recreativos, Socio – cultural, Educativo, Dotacional, equipamientos y servicios públicos, Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas, Espacios libres.

Los usos compatibles podrán ubicarse o bien en edificio independiente del uso principal, o bien en cualquiera de las plantas de la edificación de dicho uso e incluso podrán sustituirlo por completo.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

2. Se modifica el siguiente artículo de las Condiciones Particulares del Ámbito de Ordenanza Residencial en Manzana Cerrada, dejándolo con el contenido que se expresa en la continuación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública para cumplimentar lo requerido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su oficio de fecha 23 ABR. 2013

- Artículo 35. Condición de uso. El artículo 35 queda con la siguiente redacción:

"Las condiciones de uso serán las mismas establecidas en el artículo 29"

TARIFA 28 JUN 2013 SECRETARIO

## TÍTULO II. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### Artículo 4 Ámbito de aplicación

1. Las medidas para la protección ambiental que se recogen en el presente Título, serán de aplicación a todo el ámbito de la modificación puntual, salvo lo recogido en el artículo 5, que será de aplicación exclusiva a las obras de urbanización de la parcela SGEL-49.20.



### Artículo 5 Medidas de protección del Patrimonio Histórico

1. Con carácter previo al comienzo de las obras se llevará a cabo una prospección arqueológica superficial, que deberá ser comunicada a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería competente en materia de Cultura y Patrimonio y efectuada según sus indicaciones.

### Artículo 6 Medidas de protección del medio terrestre

1. En el acondicionamiento de los terrenos se minimizarán los movimientos de tierra y se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.

2. Los movimientos de tierra realizados en la fase de urbanización deberán evitar siempre los problemas de erosión y empobrecimiento del suelo.

3. Deberá controlarse la estabilidad de los taludes (pendiente y grado de cobertura existentes), ya que a menor pendiente y mayor grado de cobertura, mejor es la fijación de los taludes y menor es la erosión y la pérdida de suelo debido a escorrentías y otros fenómenos.

4. Deberá preverse una zona para depositar la capa de tierra fértil que después va a utilizarse para revegetar las superficies. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de esta actuación será reutilizado para las zonas verdes y jardines proyectados dentro de la misma.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR 2013 y fué el remitido a

Informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 151.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, o ajardinamiento de los espacios degradados.



28 JUN. 2013  
EL SECRETARIO

6. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman han de favorecer el ahorro de agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

7. Deberán evitarse y controlarse los derrames de lubricantes o combustibles en la zona mediante buenas prácticas de mantenimiento de equipos y adecuada ubicación de depósitos. Asimismo, se prohíbe el lavado de equipos y maquinaria en la zona.

#### Artículo 7 Medidas de protección del medio hídrico

1. En la fase de construcción se evitará aportar a los cauces elementos contaminantes como sólidos disueltos, aceites o grasas, que se decantarán en balsas o se recogerán. No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

2. En el desarrollo de las obras se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales (red separativa), que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

3. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

4. El Proyecto de obras de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas.

#### Artículo 8 Medidas de protección de la calidad del aire

1. Durante las obras de urbanización del nuevo suelo, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementando esta medida,

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado si fuera necesario, en épocas secas y ventosas, provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en

sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.

Artículo 151.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

2. Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,





3. Se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.

#### Artículo 9 Medidas para prevención de contaminación acústica

1. En la fase de urbanización la emisión sonora de la maquinaria empleada se ajustará a las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

2. Se hará un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros, limitando su velocidad y estableciendo un plan de mantenimiento periódico que garantice su correcto funcionamiento.

#### Artículo 10 Medidas de restauración paisajística

1. En las zonas verdes se deberán realizar plantaciones de vegetación con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos.

2. Se conservarán las especies arbóreas que, en su caso, se encuentren en la zona de actuación. Se deberá establecer en el correspondiente proyecto de urbanización la época, especies y cuidados necesarios de la plantación de vegetación prevista, para que pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

3. Será obligatorio limpiar las obras y sus inmediaciones de escombros y otros materiales, y hacer desaparecer las instalaciones provisionales, una vez concluidas las mismas.

#### Artículo 11 Medidas para prevención de contaminación lumínica

1. Para minimizar la contaminación lumínica, y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, las actuaciones de alumbrado exterior se ajustarán a los requerimientos y restricciones señalados en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

#### Artículo 12 Medidas relativas a los residuos

1.5 Los residuos de construcción y demolición generados durante las fases de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo establecido en el Real

Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como en el decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. De modo especial se adoptarán medidas para prever la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en las mencionadas normas.

2. Los condicionantes ambientales que se establecen en el Estudio de Impacto Ambiental en esta materia deberán aparecer recogidos expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el ámbito de actuación.

### Artículo 13 Medidas relativas al saneamiento, depuración y vertido

1. Para la depuración de las aguas residuales se aplicará el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.

2. En la urbanización de la zona se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

### Artículo 14 Medidas de Protección contra Incendios

1. El ámbito de aplicación de este artículo se reduce únicamente a la parcela SGEL-P-49.20.

2. Antes de la puesta en uso del Sistema General de Espacios Libres, y a requerimiento de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, se redactará si fuera preceptivo el correspondiente Plan de Prevención de Incendios Forestales, siguiendo las determinaciones contenidas en el Reglamento de Prevención y Lucha contra los

Incendios Forestales, aprobado por el Decreto 247/2001, y modificado por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre.

3. Asimismo, conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001 y el

Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, se recomienda que toda actividad de nueva implantación en el ámbito presente ante el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección de las instalaciones.

### Artículo 15 Medidas generales

1. Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.

2. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico- administrativas, de obras y servicios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública para cumplimentar lo requerido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su oficio de fecha...

TARIFA, a... 23 ABR. 2013  
28 JUN 2013  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 y fue remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico) EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública para cumplimentar lo requerido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su oficio de fecha **23 ABR. 2013**

TARIFA, a **28 JUN. 2013**

EL SECRETARIO



**E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013**, y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.6 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



TARIFA, a las 28 JUN. 2015  
EL SECRETARIO

## E.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La presente Modificación Puntual introduce la siguiente alteración en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

a. Sistema General de Espacios Libres SGEL P-49.20

La parcela destinada al Sistema General de Espacios Libres se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, una vez aprobada la presente modificación puntual. La ejecución de la urbanización del Sistema General deberá estar finalizada previa a la obtención de la licencia de primera ocupación de las viviendas que excedan el máximo establecido por el planeamiento vigente para las parcelas objeto de esta innovación. En cualquier caso, el plazo máximo para la ejecución del SGEL será de 6 años desde la aprobación definitiva de la presente modificación.

b. Local de uso dotacional

El local de 150,00 m<sup>2</sup> de uso dotacional se obtendrá por cesión gratuita, una vez finalizada la edificación en la que se sitúe dentro de la parcela P-1. En cualquier caso dicho local deberá estar finalizado en el plazo máximo de 6 años desde la aprobación definitiva de la presente modificación.

No es necesario redactar un Plan de Etapas para la presente innovación.

## E.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

La presente Modificación Puntual no afecta a las previsiones del Estudio Económico y Financiero del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, ya que tanto la obtención de la parcela destinada a Sistema General de Espacios Libres como la del local de uso dotacional, se realizan mediante cesión obligatoria y gratuita.

Asimismo no es necesaria una valoración económica financiera de la presente Modificación.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013, y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.  
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública para cumplimentar lo requerido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su oficio de fecha 23 ABR. 2013

TARIFA, a 28 JUN. 2013

EL SECRETARIO



**F. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO A LOS INFORMES RECIBIDOS**

DILIGENCIA: El presente Plan de actuación de saneamiento provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 y fué el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



TARIFA a 28 JUN. 2013  
EL SECRETARIO

## F.1. ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO AL INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL

Este apartado se redacta para justificar la adecuación del presente documento de Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, en las parcelas P-1, P-2 y P-5.A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II" y a la parcela 49 del polígono 20 en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, a los requerimientos del informe con número de expediente PU.06/12, emitido por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía con fecha 11 de enero de 2013.

A continuación se enumeran las consideraciones que se recogen en el citado informe, junto con la justificación de la adecuación del presente documento de planeamiento a las mismas.

### 1. MEDIDAS REFERIDAS A LA VEGETACIÓN Y EL PAISAJE.

En los apartados E.1.1.a y E.1.1.e del Estudio de Impacto Ambiental ya se incluyen medidas correctoras para la vegetación y el paisaje. No obstante, en el Anexo redactado éstas se suplementan con las medidas específicas indicadas en el Informe Previo, y la totalidad de las medidas se incluyen en la Normativa Urbanística de la presente modificación.

### 2. RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

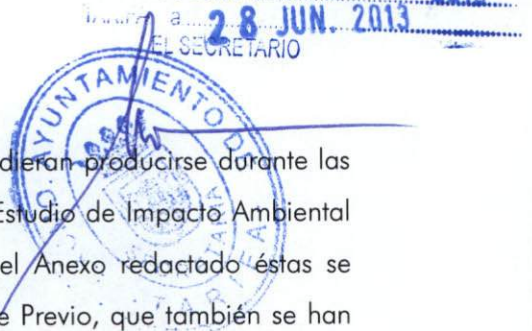
En relación con los residuos generados durante las fases de urbanización y edificación, en el apartado E.1.1.h del Estudio de Impacto Ambiental ya se incluyen algunas medidas correctoras. No obstante, en el Anexo redactado éstas se suplementan con las medidas específicas indicadas en el Informe Previo, que también se han incluido en el Título II "Condiciones de Protección Ambiental" de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas de esta Modificación.

En cuanto a la recogida de residuos sólidos urbanos, al encontrarse las parcelas afectadas por la modificación dentro de un área urbana ya consolidada, deberán adaptarse a lo dispuesto

por el Ayuntamiento de Tarifa para la zona. En cualquier caso, en los proyectos de edificación que se redacten se tendrán en cuenta todos los requisitos del Código Técnico de la Edificación relativos a residuos (DB-HS 2).

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,





### 3. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

En relación con las perturbaciones en la calidad del aire que pudieran producirse durante las fases de urbanización y edificación, en el apartado E.1.1.d del Estudio de Impacto Ambiental ya se incluyen algunas medidas correctoras. No obstante, en el Anexo redactado éstas se suplementan con las medidas específicas indicadas en el Informe Previo, que también se han incluido en el Título II "Condiciones de Protección Ambiental" de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas de esta Modificación.

### 4. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Todos los contenidos en materia de acústica enumerados en los puntos 9 y 10 del apartado 4º del Informe Previo de Valoración Ambiental quedan recogidos en el Anexo al Estudio de Impacto Ambiental que se ha redactado, y se incorporan al expediente de la Modificación Puntual, incluyéndose también en un nuevo apartado G "Análisis de la situación acústica".

En cuanto a las molestias que puedan ocasionarse por el ruido generado durante las fases de urbanización y edificación, en los apartados E.1.1.c y E.1.1.d del Estudio de Impacto Ambiental ya se incluyen algunas medidas correctoras. No obstante, en el Anexo redactado éstas se suplementan con las medidas específicas indicadas en el Informe Previo, que también se han incluido en el Título II "Condiciones de Protección Ambiental" de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas de esta Modificación.

### 5. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

La presente innovación no afecta a la configuración ni a las características de la urbanización de la zona de La Marina II, que de hecho fue recepcionada por el Ayuntamiento de Tarifa en julio de 2008. Por tanto, sólo habría que considerar los requerimientos del Decreto 357/2010 en la instalación de alumbrado exterior que se proyecte en la parcela SGEL-49.20 destinada a incorporarse al Sistema General de Espacios Libres.

Las condiciones que deberá cumplir dicha instalación se incluyen en el Artículo 11 de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas de la presente Modificación.

### DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 JUN. 2013 y fue remitido a

6. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.  
En el Apéndice de "Zonas de peligro" del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía, se incluyen aquellos municipios andaluces cuyos término municipales, de forma total o parcial, están afectados por  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.





TARIFA a 28 JUN. 2013



el riesgo de incendios forestales. El término municipal de Tarifa se encuentra en dicho Apéndice, por lo que desde el presente documento urbanístico, y a requerimiento de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se recoge la obligación de elaborar un Plan de Prevención de Incendios Forestales, tal y como queda determinado en el Artículo 14 de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas de la presente innovación.

En cuanto al Plan de Autoprotección, se regula en la Sección IV "Planes de Autoprotección" del Capítulo I del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales. Las condiciones en que debe redactarse también se recogen en el Artículo 14 de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas de la presente Modificación.

### 7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

En cumplimiento del punto 15 del apartado 7º del Informe Previo de Valoración Ambiental, se ha añadido el artículo 5 al apartado D, "Ordenanzas y Normas Urbanísticas", de la Modificación en el que indica que con carácter previo al inicio de las obras debe efectuarse una prospección arqueológica superficial, en las condiciones que dicho artículo marca.

### 8. MEDIDAS GENERALES.

Se ha redactado un Anexo al Estudio de Impacto Ambiental, que se incorpora al expediente de la Modificación Puntual, en el que quedan recogidas todas las Medidas Generales de Protección contenidas en los puntos 16 y 17 del apartado 8º del Informe Previo de Valoración Ambiental. Estas también se incorporan en el Título II "Condiciones de Protección Ambiental" de las Ordenanzas y Normas Urbanísticas de la Modificación.

## F.2. ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO AL INFORME DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Con fecha 9 de julio de 2012, se recibe el informe emitido por la Delegación de Economía y Hacienda en Cádiz, en representación de la Secretaría General de Patrimonio del Estado, relativo a la posible afectación de las determinaciones de la presente innovación a bienes cuya titularidad sea de la Administración General del Estado.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 1º del Reglamento de Ordenanzas Urbanísticas. General del Estado que se incluyen en el listado anexo al informe anterior. Asimismo, no se ve

La innovación propuesta no afecta a ninguno de los bienes con titularidad de la Administración General del Estado que se incluyen en el listado anexo al informe anterior. Asimismo, no se ve

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



afectada ninguna propiedad cuyo dueño no esté claramente identificado, que fuera por tanto susceptible de incorporarse al Patrimonio del Estado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública para cumplimentar lo requerido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su oficio de fecha 23 ABR. 2013  
TARIFA a 28 JUN. 2013  
EL SECRETARIO



DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública para cumplimentar lo requerido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su oficio de fecha 23 ABR. 2013

TARIFA a 28 JUN. 2013

EL SECRETARIO



## G. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 y fué el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



La innovación, en su Estudio de Impacto Ambiental, debe analizar las repercusiones acústicas que la aplicación de sus determinaciones supone, valorando el impacto acústico causado. En el presente apartado se fijan los objetivos de calidad acústica que deben tenerse en cuenta en el suelo no urbanizable objeto de estudio, así como las principales variables relacionadas en materia de acústica que incidirán en el mismo, todo ello según está previsto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Aunque el ámbito de la modificación se extiende también a varias parcelas localizadas en el suelo urbano consolidado del municipio, el Estudio de Impacto, y por tanto el análisis acústico, se centran sobre el área delimitada en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, que pasa a incorporarse al suelo urbano, y sobre la cuál se sitúa el Sistema General de Espacios Libres SGEL-P-49.20.

### G.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

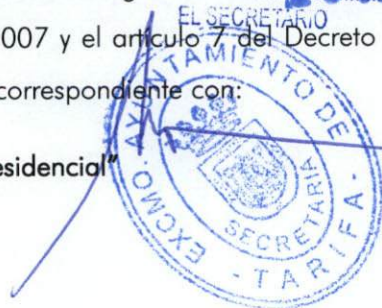
Tal y como queda recogido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, debe incluirse *"de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación"* (Art. 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

Ya que no se ha establecido la zonificación acústica del término municipal de Tarifa, y según el artículo 5.5 del Real Decreto 1367/2007 y el artículo 6.5 del Decreto 6/2012, de 17 de diciembre, *"las áreas acústicas vendrán delimitadas por el uso característico de la zona"*.

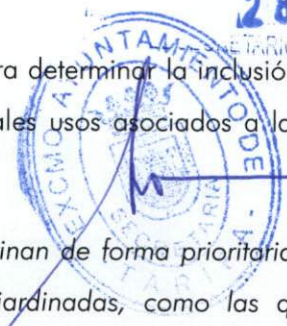
Según los datos que recoge la Modificación, sobre el área de suelo considerada se sitúa una zona verde, que dará servicio a una zona de uso global residencial. Por lo tanto, y de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el artículo 5 del mencionado Real Decreto 1367/2007 y el artículo 7 del Decreto 6/2012, la clasificación del área de sensibilidad acústica es la correspondiente con:

*"Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial"*

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



23 ABR. 2013  
28 JUN. 2013



Según el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, "Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica", los principales usos asociados a las áreas antes citadas son:

*"Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la practica de deportes individuales, etc.."*

## G.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA ACÚSTICA

Según el artículo 5.4 del Real Decreto 1367/2007, "la delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices".

La delimitación del área acústica queda reflejada en el plano anexo 01 "ZONIFICACIÓN ACÚSTICA". Las coordenadas UTM (Huso 30) de los vértices cuya posición se señala en el citado plano son las siguientes:

	X	Y	X	Y	
1:	265.674,14	3.989.473,60	2:	265.617,07	3.989.344,83
3:	265.581,68	3.989.354,92	4:	265.625,09	3.989.452,98

## G.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN EL ÁREA

La innovación que se desarrolla sobre los terrenos objeto del Estudio de Impacto Ambiental afecta a las determinaciones preceptivas de la ordenación estructural, que se detallan en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la forma en que se especifica a continuación.

### a. La clasificación del suelo

Los terrenos sobre los que se desarrolla la actuación objeto del Estudio, que estaban adscritos por el planeamiento general vigente al Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, pasan a tener la calificación de Sistema General de Espacios Libres sin adscripción a clase de suelo alguna, constituyendo una parcela dotacional, la SGEL-49.20 con una superficie de 4.534,66 m<sup>2</sup>.

DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado por el planeamiento general vigente al Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, pasando a tener la calificación de Sistema General de Espacios Libres sin adscripción a clase de suelo alguna, constituyendo una parcela dotacional, la SGEL-49.20 con una superficie de 4.534,66 m<sup>2</sup>.  
Artículo 10.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico



28 JUN. 2013

SECRETARIO



b. Usos, densidades y edificabilidades globales de las zonas de suelo urbano

Para poder llevar a cabo las alteraciones que la presente innovación propone en cada una de las parcelas afectadas, es necesario modificar el parámetro de densidad global de la Zona 7 del suelo urbano de Tarifa, quedando los parámetros globales de la mencionada zona tal como se expresa a continuación:

- Uso Global: ..... Residencial
- Edificabilidad Global: .....0,51 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Densidad Global: .....56,74 viv/Ha

**G.4. ESTUDIO ACÚSTICO**

**G.4.1. Introducción**

El Estudio Acústico de un instrumento de planeamiento persigue comprobar la compatibilidad del uso previsto en el mismo tanto con los demás usos existentes en el entorno, en base al cumplimiento de niveles sonoros establecidos, como con los diferentes focos de emisión de ruido que puedan afectar el desarrollo normal de la actividad prevista.

Se trata por tanto de verificar que no exista incompatibilidad entre los niveles de ruido actuales y el uso que se pretende dar al suelo, y que a su vez este uso no incida negativamente en las zonas ya desarrolladas que se encuentran en sus proximidades.

El fin último es lograr una planificación acústica sostenible, en el sentido de reducir las emisiones sonoras de los sistemas urbanos, de forma que sean compatibles con la sensibilidad al ruido de todos los usos coexistentes, sin necesidad de llegar a una dispersión excesiva de los mismos en el territorio.

La modificación de planeamiento general objeto de estudio asigna un nuevo uso de Sistema General de Espacios Libres a los terrenos objeto del estudio de Impacto Ambiental.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 JUN. 2013 y fue remitido a la Comisión de Urbanismo que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



1. Que no exista incompatibilidad para el uso que se ha asignado al suelo con los niveles de ruido actuales, y que a su vez este uso no afecte previsiblemente a las áreas ya urbanizadas del entorno.
2. Que el uso que se pretende implantar en la zona genere niveles de ruido incompatibles con el uso de las áreas urbanizadas colindantes.
3. Que el ruido existente en la zona en la actualidad sea demasiado elevado e incluso incompatible con alguno de los usos que se pretenda implantar.

La situación óptima sería la primera, ya que no sería necesario el establecimiento de medidas correctoras y podría procederse a la implantación de la actividad propuesta sin problema alguno.

#### G.4.2. Situación actual del área afectada

A continuación describimos la posición y los límites del área afectada, en relación con su entorno y con todo aquello que pudiera ser significativo con respecto a la calidad acústica del mismo: elementos que podrían actuar como focos de emisión de ruido, usos colindantes, etc.

- Al sur, el límite del área lo constituye un viario de carácter local, que da servicio al área urbana residencial de Albacerrado.
- Al este, si bien no directamente en contacto con el área estudiada, encontramos una superficie comercial.
- El resto del perímetro del área se encuentra en contacto con suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

A partir del análisis del entorno del área afectada podemos determinar la inexistencia de **FUENTES DE RUIDO ESTRUCTURANTES** en la zona que pudieran afectar al nuevo desarrollo propuesto, ya que en las proximidades no encontramos ningún viario con una intensidad de tráfico elevada ni cualquier otra infraestructura de transporte, área de actividad industrial, etc.

El viario más cercano, la carretera CN-340, se encuentra a una distancia superior a los 300 metros. El único RECEPTOR identificable estaría constituido por los suelos residenciales situados al sur.

Artículo 31.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



TARIFA, 28 JUN 2013  
EL SECRETARIO

#### G.4.3. Situación del área afectada tras el desarrollo de la misma

El uso asignado a los terrenos considerados es el de espacio libre, aunque la zonificación acústica asignada, que nos determina los objetivos de calidad acústica a alcanzar, es el residencial.

**FUENTES DE RUIDO INTERIORES:** Una vez iniciado el desarrollo del área, podemos distinguir dos fases, la de obras y la de funcionamiento de la actividad prevista. Las incidencias en la calidad acústica del medio que pueden producirse durante las obras, aparte de ser mínimas por la escasa entidad de las mismas, ya se han contemplado en el Estudio de Impacto Ambiental, así como las posibles medidas preventivas y correctoras a aplicar.

Una vez que se esté desarrollando la actividad prevista los ruidos producidos provendrán fundamentalmente de la propia actividad de ocio que pueda desarrollarse en el Espacio Libre.

**DESARROLLOS URBANÍSTICOS, RECEPTORES:** El área objeto de estudio se encuentra situada junto a una zona residencial consolidada. Al tratarse del mismo uso a efectos de acústica, la situación junto a áreas residenciales no presenta ninguna dificultad. Si analizamos los objetivos de calidad acústica, definidos en el artículo 14.2 y la Tabla A del Anexo II del RD 1367/2007, de 19 de octubre, así como en el artículo 9 del Decreto 6/2012, de 17 de diciembre, para el suelo residencial ya consolidado, como es el estudiado, serían:

$L_d$ : 65 dB       $L_e$ : 65 dB       $L_n$ : 55 dB

#### G.4.4. Medidas preventivas y correctoras

A lo largo del análisis anterior no se han identificado posibles afecciones externas o preexistentes que nos alejen de la situación óptima en la que no existe incompatibilidad para el uso asignado al suelo con los niveles de ruido actuales, ni afección por parte de este uso a las áreas ya urbanizadas del entorno. Por tanto, sólo habría que considerar las afecciones derivadas de la puesta en funcionamiento de la actividad considerada.

**RUIDOS GENERADOS POR EL USO DEL ÁREA LIBRE:** Para minimizar el impacto potencial de los ruidos producidos una vez ejecutados los elementos antes mencionados, deberá controlarse que todas las instalaciones que pudieran desarrollarse dentro del SGEL operen dentro de los márgenes reglamentarios de ruido, así como de horarios compatibles con la actividad residencial evitando molestias innecesarias.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública para cumplimentar lo requerido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en su oficio de fecha.....**23 ABR. 2013**.....

TARIFA, a.....**28 JUN. 2013**.....

EL SECRETARIO



H. PLANOS

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

