

A-11/2012

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa  
**SÉCRETARÍA  
REGISTRO GENERAL**

- 6 JUN. 2012

ENTRADA nº. 6062

**VIGILANCIA.-**

**aprobado**

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 SET. 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN  
DEL PGOU DE TARIFA  
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
(ÁMBITO DE "EL LENTISCAL")**

JUNIO 2012

<b>A. MEMORIA DE INFORMACIÓN</b>	<b>2</b>
A.1. Objetivo del documento	3
A.2. Promotor de la modificación	3
A.3. Antecedentes	3
A.4. Información urbanística	3
A.4.1. Terrenos afectados	3
A.4.2. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación	4
<b>B. MEMORIA DESCRIPTIVA</b>	<b>5</b>
B.1. Objeto de la modificación	6
B.2. Criterios básicos	6
B.3. Descripción de la modificación	6
<b>C. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	<b>7</b>
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación	8
C.2. Marco jurídico de la modificación	8
C.2.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	8
C.2.2. Legislación aplicable con carácter supletorio	13
C.2.3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	13
C.2.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	13
<b>D. NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>14</b>

**SILENCIO.** **aprobado**  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 SEI. 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



**SILIGENCIA.**

**aprobado**

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 SET. 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

## A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo principal del presente documento es la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa actualmente en vigor, con el fin de regular las ordenanzas de aplicación en el núcleo de El Lentiscal, en tanto no se haya aprobado el Plan Especial de Mejora del medio urbano de "El Lentiscal".

## A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación se formula a propuesta de los siguientes empresarios, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento: Antonia Araujo Iglesias con NIF 31.820.040-T, Cristina Silva Román con NIF 75.871.916-E y Ángeles Silva Jiménez con NIF 31.815.874-C.

## A.3. ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la presente innovación está constituido por los siguientes documentos de planeamiento urbanístico:

- El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27.07.1990, y siendo aceptado el documento correspondiente al Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.10.1995.
- Documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

## A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### A.4.1. TERRENOS AFECTADOS

La presente innovación afecta a los suelos del núcleo de El Lentiscal clasificados como urbanos consolidados por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, que



quedan delimitados gráficamente en el plano PA.LE-01 del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Tarifa.

#### A.4.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN

La delimitación del suelo urbano en el núcleo de El Lentiscal que se contiene en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA se corresponde con la que ya se fijaba desde el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, que se recoge en los correspondientes planos de ordenación.

El documento de Adaptación Parcial, en cumplimiento del artículo 10.1.A)d) de la LOUA, delimita dos zonas de suelo urbano en el área de El Lentiscal, a las que asigna los siguientes parámetros globales:

##### Zona 1

Edificabilidad global:	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad global:	30 viv/ha
Uso global:	Residencial

##### Zona 2

Edificabilidad global:	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad global:	50 viv/ha
Uso global:	Residencial

En cuanto a las Normas Urbanísticas de aplicación, el Plan General en el artículo 2.5.6 de las mismas, fija el ámbito, determinaciones y demás condiciones para la redacción de un Plan Especial de Mejora del medio urbano, en el cual se regularían de forma detallada los usos e intensidades de los mismos para el núcleo de El Lentiscal.

**DELEGACIÓN.-**

**aprobado**

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 SET. 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



B. MEMORIA DESCRIPTIVA

**RESOLUCIÓN.-**

**aprobado**

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 SET. 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



### B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con el fin de alcanzar el objetivo descrito en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, el objeto del presente documento es la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

### B.2. CRITERIOS BÁSICOS

La presente innovación se desarrolla en base a los siguientes criterios y condicionantes básicos:

- Los cambios que se introduzcan en las actuales Normas Urbanísticas deberán estar encaminados a determinar de forma clara las ordenanzas de aplicación para cada parcela perteneciente al suelo urbano de El Lentiscal.
- Asimismo, deberá, en la medida de lo posible, favorecerse la implantación de actividades turísticas.

### B.3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente innovación consiste en la modificación del artículo 2.5.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa relativo al núcleo urbano de El Lentiscal, de manera que se clarifique la regulación de las edificaciones en el suelo urbano de dicho núcleo, ya que desde el Plan General se remitía esta regulación a la redacción de un Plan Especial de Mejora del medio urbano, cuya tramitación no se ha iniciado hasta el momento.

Dicha regulación se lleva a efecto, materialmente, con la inclusión de tres nuevos apartados dentro del mencionado artículo. Estos apartados tienen carácter transitorio con respecto a la tramitación del Plan Especial al que el artículo hace referencia, ya que serán de aplicación en tanto éste no se haya aprobado definitivamente y esté en vigor.

**DILIGENCIA.-**

**aprobado**

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 SET. 2012 (Artículo 128,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

RESOLUCIÓN.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 SET, 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa delimitaba un ámbito, comprensivo del núcleo urbano de El Lentiscal, para la redacción de un Plan Especial de Mejora del medio urbano. Dicho Plan, cuyas directrices y parámetros básicos ya venían fijados desde el Plan General, contendría todas las determinaciones necesarias para el desarrollo y ejecución de los suelos contenidos en su ámbito.

No obstante, el Plan Especial no ha sido tramitado, por lo que existe una cierta indefinición en lo referente a la normativa de aplicación en el suelo urbano del núcleo. Con independencia de las parcelas dotacionales, en el suelo urbano de El Lentiscal el PGOU asigna tres calificaciones distintas, de las cuales sólo la de vivienda adosada tiene un desarrollo normativo claro en el Plan.

Por otra parte, desde hace ya muchos años, el núcleo de El Lentiscal se ha consolidado como uno de los principales atractivos del municipio de Tarifa, apoyándose en una red de establecimientos turísticos de pequeño tamaño que indudablemente contribuyen al desarrollo económico de la zona. La antes comentada "indefinición" en cuanto a las ordenanzas de aplicación para el área podría causar algunas dificultades a la hora de acometer labores de reforma, mejora o ampliación de los distintos establecimientos, por lo que sería muy conveniente contar con una regulación clara al respecto.

## C.2. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

### C.2.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

#### C.2.1.1. Procedencia de la Modificación (Art.36 y 38)

##### a. Tipo de documento (Art. 36.1 y 38.1)

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento general deben llevarse a cabo mediante una innovación de



los mismos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación.

Los cambios que se proponen desde la presente innovación sólo afectan a las ordenanzas de edificación de un ámbito muy concreto del suelo urbano, por lo que no suponen una alteración sustancial del planeamiento vigente y en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación.

b. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

Según el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, será necesaria la revisión del planeamiento cuando la innovación que se plantee determine, por sí misma o junto con las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos.

Ya que la presente innovación no clasifica nuevos suelos ni incrementa los niveles de densidad del municipio de Tarifa, este artículo no sería de aplicación y sería procedente la redacción de una innovación por modificación.

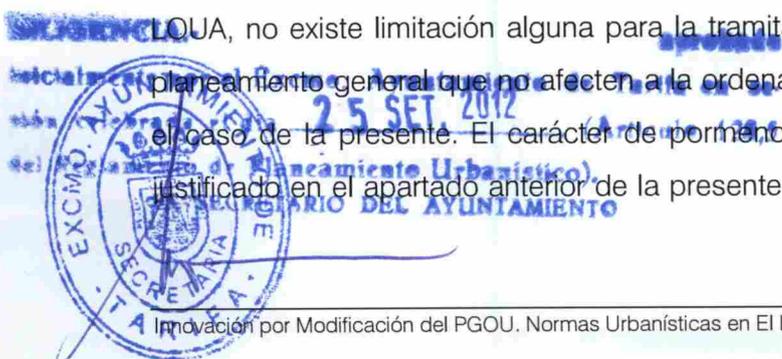
c. Carácter de la Modificación: estructural o pormenorizada (Art. 10 y 36.2)

El carácter de la Modificación determina el ámbito de las competencias para su aprobación, según la regla 1ª del punto 2.c) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tal como se ha descrito en el apartado B.3 de la Memoria Descriptiva de esta innovación, ésta únicamente afecta a las ordenanzas de edificación, que según el artículo 2.A)a) de la LOUA forman parte de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada. Concluimos por tanto que la innovación tiene carácter PORMENORIZADO.

d. Marco temporal (Art. 38.3 y Disposición Transitoria Segunda)

Según la Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la LOUA, no existe limitación alguna para la tramitación y aprobación de modificaciones del planeamiento general que no afecten a la ordenación estructural del municipio, como sería el caso de la presente. El carácter de pormenorizada de la modificación ya ha quedado justificado en el apartado anterior de la presente memoria, por lo que podría presentarse a



trámite en cualquier momento. En cualquier caso, y dado que el municipio de Tarifa ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no existen limitaciones a la aprobación de modificaciones del planeamiento general, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 38 de la mencionada Ley, que establece que *“la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente”*, en base a la justificación expuesta en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa, es procedente la formulación de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

#### C.2.1.2. Régimen de la innovación (Art. 36)

En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación debe observar iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos, con las particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

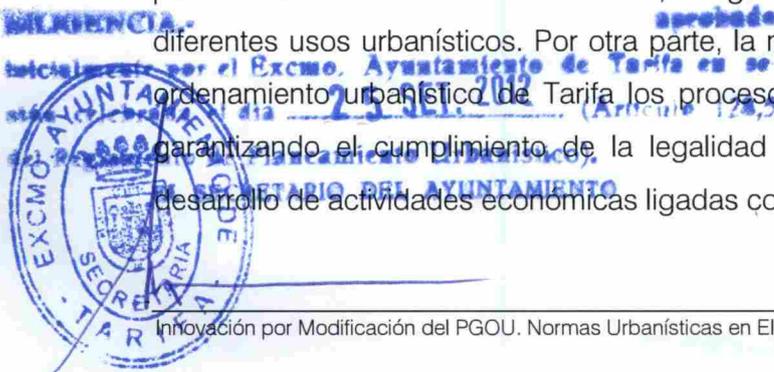
##### C.2.1.2.1 Reglas de ordenación (Apartado 2.a del Art. 36)

La presente Modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.

##### a. Regla 1ª

La presente innovación se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, tal como ha quedado expresado en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa.

Al regular de forma adecuada el desarrollo de los diferentes usos pormenorizados y permitidos en el área de El Lentiscal, se garantiza la disponibilidad de suelo para los diferentes usos urbanísticos. Por otra parte, la nueva regulación contribuirá a incorporar al ordenamiento urbanístico de Tarifa los procesos de crecimiento existentes en el núcleo, garantizando el cumplimiento de la legalidad urbanística al tiempo que se fomenta el desarrollo de actividades económicas ligadas con el turismo.



Por tanto, con esta innovación se cumplen varias de las finalidades de la actuación urbanística que se reconocen desde el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. Regla 2ª

En la presente innovación, al consistir únicamente en la modificación de un artículo de las normas urbanísticas y no alterarse ninguno de los parámetros globales de la zona de suelo urbano estudiada, no se incrementa el aprovechamiento lucrativo.

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

No procede ya que el objeto de la presente modificación no es el cambio de uso de ningún terreno.

f. Regla 6ª

No procede ya que no se altera la proporcionalidad y calidad de las dotaciones con respecto al aprovechamiento.

C.2.1.2.2 Reglas de documentación (Apartado 2.b del Art. 36)

En virtud de lo dispuesto en los apartados 1 y 2.b del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el contenido documental de la presente innovación, debe ser el adecuado para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. En consecuencia, ya que la presente innovación no afecta a determinaciones gráficas del Planeamiento General, a las previsiones de programación y gestión, ni al estudio económico y financiero, carece de Planos de Información u Ordenación, de Programa de Actuación y de Estudio Económico y Financiero, pero cuenta con el resto de documentación propia de un Plan General según lo establecido en el



artículo 19 de la mencionada Ley, es decir, "*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 ... (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas*".

#### C.2.1.2.3 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.

##### a. Regla 1ª

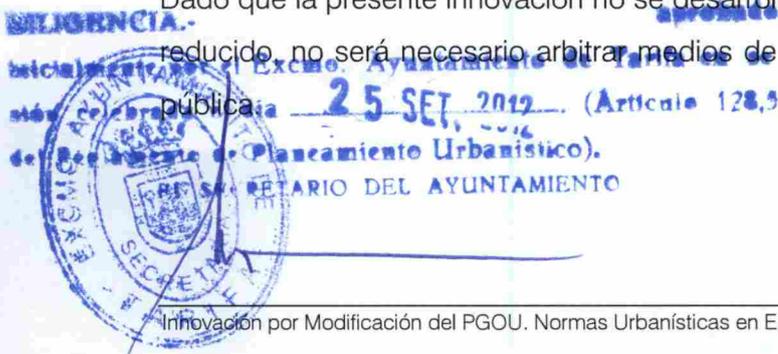
La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en tanto que, como ya se ha justificado en el apartado C.2.1.1.c de esta Memoria Justificativa, no afecta a la ordenación estructural.

##### b. 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.

##### c. Regla 3ª

Dado que la presente innovación no se desarrolla sobre un área de suelo urbano de ámbito reducido, no será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública.



**C.2.2. 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, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

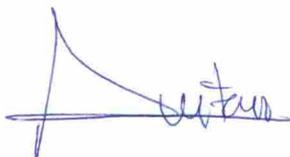
**C.2.3. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA**

El presente documento se enmarca en la definición de "modificaciones" que establece el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Tarifa, ya que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio municipal que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto.

**C.2.4. LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL**

El presente documento no está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, ya que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación" de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de planes y Programas" marca los instrumentos urbanísticos sujetos a evaluación ambiental y en la categoría 12.3 del Anexo I sólo marca las innovaciones para suelo no urbanizable y nunca para suelo urbano.

Tarifa, junio de 2012



Fdo.: Antonio Castillo García  
Arquitecto



**SOLICITUD** aprobada  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 SET 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

**RESOLUCIÓN.-**

**aprobado**

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 SET, 2012 (Artículo 178 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



**D. NORMAS URBANÍSTICAS**

### Artículo único. Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, se modifican en los siguientes términos:

**Uno.** Se añade un nuevo apartado 2.5.6.1 al artículo 2.5.6 "Plan Especial de Mejora del medio urbano de "El Lentiscal":

2.5.6.1. Hasta que se lleve a cabo la redacción y la consiguiente aprobación definitiva del citado Plan Especial, las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Lentiscal serán las que se contienen en los siguientes apartados 2.5.6.2 y 2.5.6.3.

**Dos.** Se añade un nuevo apartado 2.5.6.2 al artículo 2.5.6 "Plan Especial de Mejora del medio urbano de "El Lentiscal":

2.5.6.2. A las parcelas calificadas como Vivienda Rural (R) en los planos de Ordenación del núcleo de El Lentiscal a escala 1:2.000, les será de aplicación la Ordenanza de Vivienda Rural contenida en el artículo 2.3.5 de las presentes Normas Urbanísticas, con la siguiente particularidad:

Se considera como uso permitido el turístico, que podrá sustituir íntegramente al pormenorizado, siempre que se cumplan las condiciones contenidas en los apartados 1 al 4 del artículo 2.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

**Tres.** Se añade un nuevo apartado 2.5.6.3 al artículo 2.5.6 "Plan Especial de Mejora del medio urbano de "El Lentiscal":

2.5.6.3. A las parcelas calificadas como Servicio Playa Existente (SE) en los planos de Ordenación del núcleo de El Lentiscal a escala 1:2.000, les serán de aplicación las siguientes condiciones.

1. Tipología de la edificación.-

Edificación aislada o adosada, formada por volúmenes típicos de construcciones rurales, integrándose al entorno existente.

**SILENCIO.**  
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 SET. 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## 2. Condiciones de uso.-

Se considera como uso principal el turístico, tal y como queda definido en el artículo 3.2.3 de las presentes Normas Urbanísticas, y como uso compatible el residencial ligado a la actividad principal.

## 3. Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo: 10 m. Fondo mínimo: 15 m.
  - Ocupación máxima:
    - Parcelas hasta 1.000 m<sup>2</sup>: 70%
    - Superficie que exceda de 1.000 m<sup>2</sup>: 50%
  - Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros sobre la rasante natural del terreno no modificado.
4. Ninguna parcela catastral existente a la entrada en vigor de la presente innovación será inedificable por razón de sus dimensiones.

**DILIGENCIA.-**

aprobado  
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 SET. 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

