

RESOLUCION.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

*[Handwritten signature in blue ink]*

## MODIFICACION DEL PGOU DE TARIFA:

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PARCELA DOTACIONAL

PARCELA 29 DE LA ZONA 6 DE LA MARINA I

JULIO 2013

|  |           |
|--|-----------|
| <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   | 4         |
| A.4.1. Situación y superficie de los terrenos afectados                        | 4         |
| A.4.2. Determinaciones del planeamiento vigente                                | 4         |
| A.4.3. Características naturales del terreno                                   | 5         |
| A.4.4. Estado actual de los terrenos   | 6         |
| A.5. Afecciones sectoriales  | 6         |
| A.5.1. Afecciones derivadas de la Ley de Costas                                | 6         |
| A.6. Estructura de la propiedad  | 7         |
| <b>B. MEMORIA DESCRIPTIVA</b>  | <b>8</b>  |
| B.1. Objeto de la innovación   | 9         |
| B.2. Descripción de la innovación  | 9         |
| <b>C. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>  | <b>11</b> |
| C.1. Justificación de la oportunidad de la innovación                          | 12        |
| C.2. Justificación de la adecuación de la propuesta al modelo de ciudad        | 13        |
| C.3. Marco jurídico de la modificación   | 13        |
| C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía  | 13        |
| C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio                           | 18        |
| C.3.3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa                     | 19        |
| C.3.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental | 19        |
| <b>D. NORMAS URBANÍSTICAS</b>  | <b>20</b> |



**RESOLUCIÓN.**

aprobada

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Faint, illegible text and markings on the right side of the page, possibly bleed-through or a second stamp.]*

**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, en lo relativo a la edificabilidad asignada a la parcela 29 del antiguo Plan Parcial "La Marina I", con uso dotacional deportivo, en la que se localiza el Campo de Fútbol "Antonio López Púa", con el fin de poder ampliar y diversificar la oferta de instalaciones deportivas sobre la misma.

Para conseguir este fin, será también necesario alterar las condiciones de aprovechamiento y volumen que desde las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa se asignan a los equipamientos deportivos,

### A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

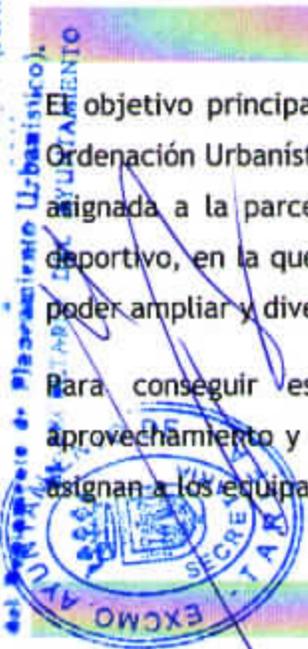
La presente Modificación se desarrolla por iniciativa municipal, redactándose por tanto por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa, con CIF: P-1103500-C, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento.

### A.3. ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la 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.
- 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.

INNOVACIÓN  
 aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



## A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### A.4.1. SITUACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS TERRENOS AFECTADOS

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". La parcela se sitúa en el extremo norte del ámbito del anterior sector S.2, y sus límites son los siguientes:

- Al noroeste, viario de la urbanización "La Marina I".
- Al sureste, calle Antonio de Nebrija.
- Al noreste, prolongación de la Avenida de Los Lances.
- Al suroeste, zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre y la Playa de Los Lances.

La superficie de la citada parcela 29 es de 26.412 m<sup>2</sup>, 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.

### A.4.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Los terrenos correspondientes a la parcela 29 de "La Marina I" están adscritos a la clase y categoría de suelo urbano consolidado, como consecuencia del desarrollo de las determinaciones de los distintos instrumentos de planeamiento aprobados, 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    |
| Superficie de parcela  | 26.412 m <sup>2</sup>     |
| Sistema de ordenación  | Por volumetría específica |
| Sup. máxima edificable | 500 m <sup>2</sup>        |

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 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 m<sup>2</sup>. Los parámetros globales que marca la Adaptación Parcial de la LOUA para dicha zona 6 son:

- Uso Global:.....Residencial
- Edificabilidad Global:..... 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- 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.

#### A.4.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

##### A.4.3.1. 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.

#### A.4.3.2. Geología y geotecnia

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.

#### A.4.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Los terrenos que rodean a la parcela 29 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.

### A.5. AFECCIONES SECTORIALES

#### A.5.1. 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), están afectados por la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo - Terrestre.

Concretamente, pertenece a esta zona una franja de terreno de 20,00 metros, a lo largo del lindero que da frente a la playa de Los Lances.

LAURENCIA. aprobada  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2017 (Artículo 128.5)

Ayuntamiento Urbanístico,  
 AYUNTAMIENTO DE TARIFA

### A.6. 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.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

aprobación

... comente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su

... celebrada el día 23 JUL. 2013 Artículo 128,5

... sesión de Pleno celebrada el día 23 de Julio de 2013

... AYUNTAMIENTO



Vertical text on the right side of the page, including a date stamp '23 JUL 2013' and other illegible markings.

RESOLUCIÓN.-

aprobada

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Handwritten signature in blue ink over the stamp and text.

Faint vertical text on the right side of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

**B. MEMORIA DESCRIPTIVA**

## B.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

Con el fin de alcanzar el objetivo descrito en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, es objeto del presente documento el valor de edificabilidad fijado para la parcela por el Plan Parcial "La Marina I" por el que se desarrolló toda la zona.

Asimismo, se modifica el artículo 2.3.13.5 "Condiciones de aprovechamiento y volumen" de las Ordenanzas de Equipamiento Deportivo contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.

## B.2. DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACIÓN

La presente innovación consiste únicamente en alterar el valor de la edificabilidad total que desde el Plan Parcial "La Marina I" se asignaba a la parcela 29, así como en modificar las condiciones de posición de las edificaciones en las parcelas de equipamiento deportivo, contenidas en el artículo de las Normas Urbanísticas antes citado.

Con la aprobación de la presente innovación, las condiciones para el desarrollo de la parcela 29 pasarían a ser:

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Parcela                | 29                        |
| Calificación           | Equipamiento deportivo    |
| Superficie de parcela  | 26.412 m <sup>2</sup>     |
| Sistema de ordenación  | Por volumetría específica |
| Sup. máxima edificable | 2.600 m <sup>2</sup>      |

Dado que el incremento de edificabilidad que se propone no tiene en ningún caso carácter lucrativo, ya que va a destinarse a la ampliación de los equipamientos deportivos existentes, el parámetro de edificabilidad global asignado a la zona 6 del suelo urbano de Tarifa, a la que pertenece, no se vería afectado.

En cuanto al cambio en las Normas Urbanísticas, que queda recogido en el apartado D del presente documento, según lo dispuesto en el apartado 2.A).a del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado "*la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la*

ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo".

Podemos concluir por tanto que los cambios introducidos por la innovación se encuadran dentro de esta categoría, no viéndose afectada ninguna de las determinaciones de ordenación estructural contenidas en el apartado 1 del artículo 10 de la LOUA.

RESOLUCIÓN

aprobada  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEMORIA - suplemento  
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-  
sión celebrada el día **23 JUL 2009** (Artículo 128,5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



**C. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

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

Desde hace décadas, la importancia del turismo en la actividad económica de Tarifa es innegable. El inicio del desarrollo turístico, apoyado en una climatología excepcional y un territorio en que los "activos" naturales cobran un especial valor, supuso un impulso importante en un momento en que las actividades que tradicionalmente habían sostenido la economía de Tarifa atravesaban un periodo de crisis.

La actividad turística en Tarifa se desarrolla con ciertas particularidades propias que se han consolidado en el transcurso de los últimos treinta años, especializándose en torno al deporte y la naturaleza. Sería por tanto en beneficio del municipio impulsar dicha actividad, como principal generadora de riqueza del mismo, mediante una oferta organizada y conjunta de la misma, que se desarrolle mediante un programa de actuaciones específicas, como podría ser la creación de equipamientos deportivos centrados específicamente en la enseñanza, la práctica y el fomento de las actividades náuticas.

La parcela 29, objeto de la presente innovación, está en la actualidad parcialmente ocupada por las instalaciones del Campo de Fútbol "Antonio López Púa", las cuales han agotado la edificabilidad que en origen se le asignaba, pero sin llegar a ocupar la totalidad del suelo.

Por su posición con respecto a la Playa de los Lances y a las áreas residenciales próximas, la parcela sería muy adecuada para albergar algún otro equipamiento deportivo como los anteriormente citados, relacionado con la práctica de deportes como el windsurf o el kitesurf, que han hecho que Tarifa sea una localidad conocida a nivel mundial.

Para ello, sería suficiente con aumentar la edificabilidad de la parcela 29, que en cualquier caso, al destinarse a la construcción de un equipamiento deportivo público, no sería lucrativa.

Adicionalmente, la modificación de las condiciones de aprovechamiento y volumen de los equipamientos deportivos de Tarifa permitiría una mayor flexibilidad en la implantación de las construcciones necesarias para el desarrollo de las actividades previstas. En la actualidad, el retranqueo mínimo de 5 metros que se fija con respecto a la totalidad del perímetro de la parcela resulta ser poco viable en parcelas de superficie

DELAURENMI.TA.  
 aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. (Artículo 128.5

del Ayuntamiento de Plazamiento Urbanístico.  
 AYUNTAMIENTO DE TARIFA



media, así como en los casos en que las necesidades de edificación vayan más allá de pequeñas construcciones auxiliares de apoyo a pistas deportivas.

## C.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA AL MODELO DE CIUDAD

La modificación que se propone para la parcela afectada por la presente innovación no supone en ningún caso cambios que puedan propiciar la aparición de elementos discordantes con la imagen urbana actual del área en que se inserta. El aumento de edificabilidad propuesto, en relación con el tamaño de la parcela afectada, no podría dar lugar a la aparición de volúmenes que alteraran el paisaje urbano de la zona.

En cuanto a la modificación de las condiciones de posición de los edificios dentro de las parcelas de equipamiento deportivo, la posible alineación de los volúmenes edificados a viario difícilmente supondría una ruptura con la trama urbana de Tarifa, que es la propia de una ciudad consolidada con densidad edificatoria media-alta.

Por todo lo expuesto concluimos que la innovación propuesta se adecua plenamente al entorno en el que se desarrollan sus determinaciones, sin que suponga una ruptura con el modelo de ciudad.

## C.3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

### C.3.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

#### C.3.1.1. 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 en particular a la edificabilidad máxima permitida en la parcela 29 de "La Marina I", y en general a las condiciones de aprovechamiento y volumen para la ordenación de las parcelas de equipamiento deportivo definidas para el municipio de Tarifa, 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. 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.2 de la Memoria Descriptiva de esta innovación, esta únicamente afecta a la edificabilidad de la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano de Tarifa "La Marina I" y a las ordenanzas de edificación, que según el artículo 10.2.A)a) de la LOUA forman parte de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada. Concluimos por tanto que la innovación tiene carácter PORMENORIZADO.

c. 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.

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, más que las establecidas en el apartado 2 del artículo 37, ya justificado, 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.3.1.2. 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.3.1.2.1 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 posibilitar la implantación de nuevos usos dotacionales deportivos en la parcela considerada, se elevarían los niveles de dotación del municipio, lo cual indudablemente redundará en el beneficio de los habitantes de Tarifa. Indirectamente, las facilidades que supondría la construcción de equipamientos específicos para la práctica de los deportes náuticos que han dado fama al municipio, redundaría en un mayor flujo

turístico, que contribuiría a superar la estacionalidad propia de las áreas costeras e influiría muy positivamente en la actividad económica municipal.

En términos más generales, al flexibilizar las condiciones de implantación de los equipamientos deportivos se estaría facilitando su construcción y puesta en uso, y por tanto su disfrute por parte de los habitantes y visitantes de Tarifa.

Por tanto, con esta innovación se cumplen algunas 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 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.

En la presente innovación no concurre ninguna de las circunstancias antes enumeradas, ya que el incremento de edificabilidad que se propone afecta exclusivamente a una parcela dotacional, por tanto se trataría de edificabilidad no lucrativa que no supondría incremento alguno de aprovechamiento.

Al no darse tampoco ninguna de las otras circunstancias, esta regla no sería de aplicación.

c. Regla 3ª

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

Aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 178.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



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, tal y como se recogió en la justificación del cumplimiento de la Regla 2ª de ordenación, no es necesario contemplar el incremento de las dotaciones.

## C.3.1.2.2. 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.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 al 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.3.1.1.b 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 se desarrolla sobre un área de suelo urbano de ámbito concreto y reducido, será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública, que en este caso consistirán en la publicación del documento en la página web del Ayuntamiento de Tarifa, con el fin de favorecer su consulta y difusión.

### C.3.2. LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO

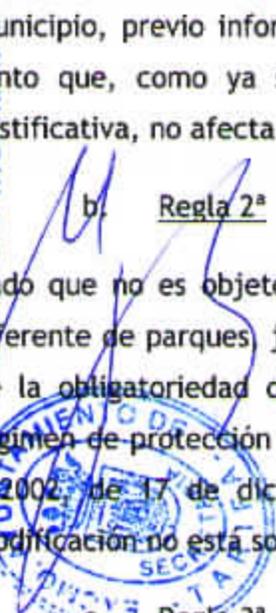
La Disposición Transitoria Novena de la LOUA, dispone que, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la propia Ley, será de aplicación de forma supletoria y en lo que sea compatible con la misma, la siguiente reglamentación:

- 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, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

MEMORANDA  
 aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 120.3)

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO



### C.3.3. 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.3.4. 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.

RESOLUCIÓN.-

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



aprobado

RESOLUCIÓN

aprobada

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

*[Handwritten signature in blue ink]*



**D. NORMAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 1 Condiciones de desarrollo de la parcela 29 de "La Marina I"**

Las condiciones para el desarrollo de la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano de Tarifa, coincidente con el antiguo Plan Parcial de "La Marina I", son las siguientes:

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Parcela                | 29                        |
| Calificación           | Equipamiento deportivo    |
| Superficie de parcela  | 26.412 m <sup>2</sup>     |
| Sistema de ordenación  | Por volumetría específica |
| Sup. máxima edificable | 2.600 m <sup>2</sup>      |

**Artículo 2 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 modifica el apartado 2.3.13.5 de las vigentes Normas Urbanísticas, quedando redactado del siguiente modo:

**2.3.13.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-**

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas.

La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 5 metros con respecto a los límites de la parcela, en contacto con otras parcelas de propiedad privada, pudiendo alinearse a vial en los linderos frontales o adosarse en el caso de que los límites estén en contacto con otras parcelas de propiedad pública. En la parcela 29 de "La Marina I" se permite la alineación a fachada y se podrá, en su caso, adosar la edificación a los linderos.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en las parcelas de equipamiento deportivo definidas en el plano de ordenación detallada a escala 1:2000.

Tarifa, Julio de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Fdo.: Antonio Sáez Valls.