

Modificación del PGOU de Tarifa

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

SESIONES... aprobada
Inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	2
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	46
ANEXO DE VALORACIONES	80

SOLICITUD

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



RESOLUCIÓN - **Aprobada**
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día 28 JUL. 2013 (Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

<u>SOLICITUD</u>		<u>aprobado</u>
A.	MEMORIA INFORMATIVA	4
A.1.	Objetivo del documento	5
A.2.	Promotor de la innovación	5
A.3.	Antecedentes	5
A.4.	Información urbanística	6
A.4.1.	Situación	6
A.4.2.	Superficie	7
A.4.3.	Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación	7
A.4.4.	Características Naturales del Territorio	9
A.4.5.	Estado actual de los terrenos	10
A.5.	Afecciones sectoriales	11
A.5.1.	Afecciones derivadas de la Ley de Costas	11
A.5.2.	Afecciones derivadas de la Ley de Patrimonio Histórico	11
A.5.3.	Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras	11
A.5.4.	Afecciones derivadas del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía	12
A.6.	Estructura de la propiedad	12
B.	MEMORIA DESCRIPTIVA	13
B.1.	Objeto de la innovación	14
B.2.	Criterios básicos	15
B.3.	Descripción de la innovación	15
B.3.1.	Las determinaciones de ordenación estructural	15
B.3.2.	Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada	17
B.3.3.	Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural	20
B.3.4.	Resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación	20
C.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	22
C.1.	Justificación de la oportunidad de la innovación	23
C.2.	Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad	27
C.3.	Marco jurídico de la innovación	28
C.3.1.	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	28
C.3.2.	Legislación aplicable con carácter supletorio	35
C.3.3.	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo	36
C.3.4.	El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	36
C.3.5.	Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la mencionada ley	37
C.3.6.	Ley 14/2007, de 26 de diciembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.	37
C.3.7.	Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras	38
C.3.8.	Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria	39
C.3.9.	Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental	40
D.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	41
D.1.	Programa de Actuación	42
D.2.	Estudio económico y financiero	44

RESOLUCIÓN

El Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 JUL. 2013** ha aprobado el Reglamento 8- Planamiento Urbanístico, Artículo 128.9



A. MEMORIA INFORMATIVA

INICIATIVA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128.º

del Reglamento

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

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

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

A.2. PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN

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

A.3. ANTECEDENTES

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

- La Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 1990, cuyo Texto Refundido fue aceptado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18 de octubre de 1995.
- La Adaptación Parcial del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que

RESOLUCIÓN**aprobada**

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 103 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- El Plan Parcial del Sector S.2 "La Marina I" aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 17 de mayo de 1989, ya desarrollado y urbanizado.

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Situación

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

- Al noroeste, 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.

Quedan fuera del ámbito de actuación, 1.500,94 m² situados en la esquina noroeste de la parcela "P", en la que se ubica el centro de tecnificación de los deportes de viento, que ocupa una parcela en forma de L, con una dimensión aproximada de 52,80 m en dirección noroeste – noreste y de 38,32 m en dirección noroeste – sureste.

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

Los terrenos considerados se sitúan al noroeste del Cementerio Municipal, limitando al sureste con su zona de protección, y al este con la carretera N-340 a su paso por la zona. También se incluyen una franja de 10 metros dentro de la zona de protección del cementerio, tal y como se recoge en los planos de información de la presente innovación, para conectar las nuevas instalaciones deportivas con la C/ Amador de los Ríos.

ALBUJENIA

aprobado

Resolución aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 de Julio de 2013.

Por último están afectados una serie de terrenos de titularidad municipal pertenecientes a la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina", y su zona de dominio público y al viario de acceso al cementerio municipal, situados en el entorno de la intersección de dichas vías, para la ejecución de una nueva rotonda que articule el acceso al nuevo campo de fútbol con la mencionada calle Amador de los Ríos y el acceso al cementerio.

A.4.2. Superficie

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

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

De dicha parcela, 24.911,06 m² son los que están incluidos en el ámbito de actuación de la presente innovación, según la delimitación recogida gráficamente en los planos de información de este documento.

Por otra parte, las superficies de los terrenos afectados dentro de la parcela 42 del polígono 20 son, por un lado 36.318 m² correspondientes a la zona no afectada por la presencia del cementerio, y 2.906 m² correspondientes a la franja de conexión con la rotonda en la calle Amador de los Ríos, lo que hace un total de 39.224 m².

Por último la superficie de los terrenos de la calle Amador de los Ríos y su zona de dominio público, afectados por la rotonda, asciende a 674,00 m².

La superficie total de suelo afectada por la presente innovación es por tanto de 64.809,06 m².

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

Los suelos pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20 se adscriben al suelo no urbanizable de carácter natural o rural, según la nomenclatura de la legislación urbanística vigente.

El suelo no urbanizable del municipio de Tarifa se regula por lo dispuesto en el Título Quinto "Normas Particulares en el Suelo No Urbanizable" del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa, y en la Sección VII "Sobre el Régimen del Suelo No Urbanizable" del Anexo de las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial del

INICIACIÓN

Aprobación

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se

PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2002, de 11 de enero.

En cuanto a 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, tal y como se expone a continuación.

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

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

La Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, clasifica los terrenos objeto de esta innovación pertenecientes a la parcela 29 como "Suelo Urbano Consolidado", en virtud de lo dispuesto en el apartado 1.a), del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, en tanto que, habiendo sido clasificados como urbanizables por el planeamiento urbanístico vigente, han sido ya transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo lo prescrito en el apartado 2.A) del artículo 45 de dicha Ley, manteniendo los parámetros urbanísticos y las ordenanzas que el Plan Parcial del antiguo Sector S.2 "La Marina I" había establecido para los mismos. Por otra parte, en atención a las especiales características del equipamiento deportivo materializado sobre la parcela, y a su incidencia sobre la totalidad del municipio de Tarifa, la Adaptación Parcial identifica la parcela 29 como perteneciente al Sistema General de Equipamientos del municipio.

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

RESOLUCIÓN

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su

sesión celebrada el día 29 de Julio de 2013 (Artículo 178.5) Residencial

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

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

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

Por último, el resto de los terrenos afectados por la innovación, están clasificados como Sistema General Viario, "Red Viaria Local (Anterior CN340)" según el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa, "Red de Segundo Orden. Sistema Local Estructurante" según la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dichos Sistemas Generales están regulados en el artículo 1.2.3.3.2 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa

A.4.4. Características Naturales del Territorio

A.4.4.1. Topografía

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

El relieve de la porción de suelo no urbanizable también objeto de la innovación es sin embargo bastante más acusado, formando lomas con una altura en torno a los 60 metros. Las mayores pendientes se sitúan en el contacto con la carretera N-340, que atraviesa la zona en trinchera.

SUSCENSA

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
del Ayuntamiento de Tarifa
Artículo 128,5

A.4.4.2. Geología y geotecnia

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

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

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

A.4.5. 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.

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

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

~~MEMORIA~~

aprobado

Resolución aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2018 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

A.5. AFECCIONES SECTORIALES

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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 aproximadamente 20 metros, a lo largo del lindero que da frente a la playa de Los Lances, tal y como se recoge en el plano de afecciones sectoriales de la presente innovación.

A.5.2. Afecciones derivadas de la Ley de Patrimonio Histórico

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

Estas estructuras defensivas, denominadas Búnquer La Vega IX, X y XI, forman parte del Patrimonio Histórico Andaluz, habiéndose solicitado su inclusión en el Inventario de bienes reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz conforme al artículo 13 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. La intervención que se proponga en la parcela debe respetar las estructuras existentes, integrándolas en la urbanización que se proponga y, en la medida de lo posible, facilitando su conocimiento y difusión.

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

A.5.3. Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras

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

En concreto están afectados por la zona de no edificación y la zona de afección, según la definición dada en los artículos 25 y 23, respectivamente, de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, en unas franjas de aproximadamente 3 y 33 metros respectivamente, a lo largo del lindero indicado en el párrafo anterior.

En el plano "I.07. Información. Afecciones sectoriales", están recogidas las zonas mencionadas.

A.5.4. Afecciones derivadas del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía

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

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

En el plano "I.07. Información. Afecciones sectoriales", están recogidas las zonas mencionadas.

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. Dicha administración pública ha ostentado la titularidad de dicha parcela al menos en los últimos cinco años, sin que exista persona física o jurídica, que haya ostentado algún tipo de derecho sobre dicha parcela o sus instalaciones en el mencionado período.

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

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

RESOLUCIÓN.

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



ALBUJENICIA.

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]

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

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

B.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

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

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

Debe sin embargo considerarse que, al sustituir un uso dotacional público, carente de aprovechamiento lucrativo, por un uso terciario de carácter privado, se produce lógicamente un incremento de aprovechamiento con respecto al existente, que hace que los terrenos considerados se encuentren en la situación descrita en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA, que determina las causas por las que los terrenos deben adscribirse a la categoría del suelo urbano no consolidado, y que son, en concreto, *"precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente."*

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

Considerando lo anterior, y dado que se propone un incremento en el aprovechamiento lucrativo de la parcela 29, deben tomarse las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de la proporcionalidad entre aprovechamiento y dotaciones que actualmente existe. Por tanto, de la parcela 29 deberá segregarse la superficie de suelo necesaria para que, una vez calificadas las nuevas parcelas obtenidas con uso dotacional, se mantenga dicha proporcionalidad.

RESOLUCIÓN.

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2019. (Artículo 178,3 del Reglamento de Procedimiento Administrativo Local)

Por último, también es objeto de esta innovación establecer las condiciones para la ejecución de una actuación de viario que sirva de acceso a las nuevas instalaciones deportivas.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

B.2. CRITERIOS BÁSICOS

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

- La innovación debe suponer un beneficio manifiesto para el municipio.
- El suelo en el que vayan a implantarse las instalaciones deportivas que sustituyan a las existentes debe tener las características adecuadas para ese uso, en lo relativo a su localización, accesibilidad, topografía, etc. y debe mejorar dichas condiciones respecto a las de las actuales instalaciones.
- La nueva implantación terciaria debe respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente para la zona urbana en la que se prevé su inserción.
- Debe mantenerse la proporción y calidad de las dotaciones en la zona respecto al aprovechamiento lucrativo total en la misma.
- La nueva ordenación propuesta debe respetar los valores históricos y patrimoniales de los elementos catalogados que puedan existir en el ámbito de la innovación, así como cualquier otra afección sectorial que pudiese incidir en dicha ordenación.

B.3. DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACIÓN

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

B.3.1. Las determinaciones de ordenación estructural

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

"La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo" es, según lo dispuesto en el apartado 1.A.a del artículo 10 de la

LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, una determinación perteneciente a la ordenación estructural establecida por los Planes Generales

Como se ha expresado en el apartado B.1, el cambio de uso previsto en parte de la parcela 29, y el consiguiente incremento de aprovechamiento, implican un cambio en la categorización de la misma, que pasaría a ser Suelo Urbano No Consolidado, "Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29".

Por su parte, la parte de la parcela 42 del polígono 20 de Tarifa, que se va a destinar al nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, queda excluida de la clasificación del suelo, en virtud de lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 "Clases de Suelo" de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que establece que *"los terrenos destinados a sistemas generales que por sus naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés... singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo"*.

b. Los Sistemas Generales (Art. 10.1.A.c)

Tal y como queda recogido en el apartado anterior, se reserva una superficie de 36.318 m², parte de la parcela 42 del polígono 20 de Tarifa, para su incorporación al Sistema General de Equipamientos (Uso deportivo), cuya denominación será "SG-P-42.20".

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

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

De los tres parámetros antes mencionados para la zona 6 de suelo urbano del núcleo de Tarifa, recogidos en el apartado A.4.3 del presente documento, solo se modifica la edificabilidad global que marca el planeamiento general vigente. La presente modificación incrementa la edificabilidad total de la zona de 110.161 m²t a 125.525 m²t, quedando los parámetros globales de la mencionada zona tal como se expresa a continuación:

- Uso Global:..... Residencial
- Edificabilidad Global:0,46 m²t/m²s
- Nivel de densidad:..... Densidad Media

SOLICITUD

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 JUL 2018

d. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

El apartado 1.B.5 del artículo 10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que pertenecen a la ordenación estructural la "definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal...".

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

Dicha actuación consiste en la ejecución de un viario de 10 metros de sección (dos acerados de 1,80 m a ambos lados, y dos carriles de circulación para vehículos de motor de 3,2 m cada uno), y en la ejecución de una rotonda en la intersección de este viario con la calle Amador de los Ríos.

B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada

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

a. La identificación de las áreas con incremento de aprovechamiento.

El apartado 2.A.b) del artículo 10, de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece que son determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada, "en el suelo urbano no consolidado...la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuye un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo..."

La presente innovación atribuye a la parte de la parcela P.29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, incluida en su ámbito de actuación, un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, pasando a constituir el Área de Incremento de Aprovechamiento en Suelo Urbano No Consolidado "AIA TA 01 P29". Para materializar el cumplimiento de los deberes de los titulares de la mencionada parcela, se deberán segregar, de la propia parcela, los terrenos necesarios para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en virtud de lo dispuesto en la regla 2ª de ordenación recogida en el

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

artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y calculadas conforme a lo dispuesto en el apartado 3.a) del artículo 55 "Régimen del suelo Urbano no consolidado" de la mencionada Ley. Con todo ello, el Área de Incremento de Aprovechamiento "AIA TA 01 P29" va a quedar dividida en tres parcelas, una destinada al uso terciario - hotelero, en la que se materializa el incremento de aprovechamiento, otra destinada al sistema local de espacios libre y una tercera destinada al uso de equipamiento público que el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa determine, según el siguiente cuadro:

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO AIA TA 01 P29			
Clasificación	Urbano no consolidado		
Uso	Terciario - Hotelero	Espacios Libres	Equipamiento
Superficie	19.770,20 m ²	3.540,89 m ²	1.599,97 m ²
Edificabilidad	15.364 m ^{2t}		3.200 m ^{2t} (no lucrativo)

En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, fijada en el 10% sobre el incremento del aprovechamiento del área, en virtud de lo establecido en el apartado 3.b) del artículo 55 de la Ley 7/2002, será sustituida por su valor en metálico, en caso de que el área incremento de aprovechamiento AIA TA 01 P29 pierda la titularidad pública con carácter previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios del suelo. En caso contrario no será necesaria ni la delimitación de una parcela para materializar dicho aprovechamiento, ni la sustitución por su valor en metálico, toda vez que el incremento de aprovechamiento corresponde al municipio en su totalidad.

En este sentido, al constituir el Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29 el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, queda excluida de las áreas de reparto, en virtud de lo establecido en el apartado 2, del artículo 58 de la Ley 7/2002.

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

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

La iniciativa en cuanto a la ordenación pormenorizada potestativa del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, en tanto se recoge en el presente documento, es pública y corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

RESOLUCIÓN.-

aprobado

Al no constituir el suelo urbano no consolidado sector, sino área de incremento de aprovechamiento, ni pertenecer a la clase de suelo urbanizable sectorizado u ordenado, no es necesaria la delimitación de unidad de ejecución alguna, según lo establecido en el artículo 105 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ejecución del planeamiento, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 143 de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, cuyo coste será asumido, íntegramente, por los propietarios de la parcela hotelera del área de incremento de aprovechamiento.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del mismo artículo, el suelo preciso para las dotaciones locales necesarias para mantener la media dotacional de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, en virtud de reparcelación.

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

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

La edificabilidad global de la zona 6, antes de las alteraciones introducidas por esta innovación, era de 110.161,00 m²t. En dicha zona encontramos las siguientes parcelas, pertenecientes al sistema local de equipamientos, con anterioridad a lo establecido por la presente innovación:

- Parcela 4. Equipamiento Social: 1.856 m²s
- Parcela 19. Centro Docente:..... 12.158 m²s
- Parcela 27. Equipamiento deportivo local: 5.527 m²s
- Espacio público central: 2.012 m²s
- Parque central semicircular: 6.636 m²s
- Zona Verde en el límite norte: 4.381 m²s

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

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

RESUMEN.**aprobado**

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 JUL 2013** (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento L.1/16/2007).

$$\frac{32.570\text{m}^2\text{s}}{110.16\text{m}^2\text{t}} = 0,2957\text{m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Con las alteraciones introducidas por la presente innovación, la edificabilidad total asciende a 125.525 m²t, y la superficie destinada a dotaciones a 37.710,86 m²s, por lo que la media dotacional resultante con las alteraciones introducidas por la presente innovación, queda establecida en:

$$\frac{37.710,86\text{m}^2\text{s}}{125.525\text{m}^2\text{t}} = 0,3004\text{m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

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

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

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

Asimismo el programa de actuación incluye un estudio económico – financiero que, en virtud de lo establecido en la regla 3ª de contenido de la memoria de los instrumentos de planeamiento, contiene una evaluación analítica de las implicaciones de la presente innovación, en función de los agentes inversores y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

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

B.3.4. Resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación

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

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO AIA TA 01 P29			Parcela SG-P-42.20	
Clasificación	Urbano no consolidado			Sistema General
Uso	Terciario – Hotelero	Espacios Libres	Equipamiento	Equipamiento Deportivo
Superficie	19.780,20 m ²	3.540,89 m ²	1.599,97 m ²	36.318 m ²
Edificabilidad	15.364 m ²		3.200 m ² (no lucrativo)	500 m ² (no lucrativo)

SELECCIÓN

aprobado

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



[Handwritten signature in blue ink]

DELEGACION.-

aprobado
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 JUL. 2013** (Artículo 128.5 del Reglamento de Plancamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

RESOLUCIÓN.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 IIII, 2013

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN

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

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

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

Del mismo modo, y precisamente por la posición de la parcela 29 como cierre de la trama urbana en dirección hacia Los Lances, podría cuestionarse la morfología de la actual edificación del Estadio como elemento de borde, y pensar en configuraciones que articulen la transición entre las áreas urbanas y no urbanizadas de forma más adecuada que un cerramiento ciego de tres metros de altura y más de doscientos metros de longitud, que constituye una muralla al mar.

AGENCIACIÓN.-

aprobación

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se

Otra circunstancia que debe considerarse, en cuanto a valorar la idoneidad del emplazamiento actual, es la incidencia de los fuertes vientos, tanto de Poniente como de Levante, tan característicos en el municipio, y que en las proximidades de la costa pueden alcanzar intensidades tales que dificulten la práctica deportiva.

Por último, la reciente modificación del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en la zona en la que se encuentra el Estadio, hace que éste no sólo invada la zona de servidumbre que se delimita con respecto a dicho deslinde, si no que no permite que se respete la franja de 6 metros de servidumbre de tránsito, que tal y como se recoge en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, debe dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

La nueva ubicación propuesta para el Estadio Municipal resuelve las dificultades planteadas anteriormente.

La nueva superficie de Sistema General de Equipamientos se sitúa sobre parte de la parcela 42 del polígono 20 de rústicas de Tarifa, limitando con la carretera N-340 y con el principal acceso al núcleo de Tarifa desde la misma. La N-340 vertebrada los diferentes núcleos que conforman el municipio de Tarifa, con lo cual la proximidad a ella garantiza el fácil acceso no solo desde el núcleo principal, si no desde cualquier punto del término y desde otras localidades próximas. Se trataría por tanto de la ubicación idónea para localizar unas instalaciones en las que podrían llevarse a cabo actividades con interés supramunicipal: competiciones o exhibiciones deportivas, espectáculos, etc. Además, independientemente de la superficie que se califica como Sistema General en la presente innovación, y con vistas a medio o largo plazo, la localización que se propone permite una fácil ampliación del área de equipamientos.

Si analizamos la localización con respecto a las previsiones de crecimiento contenidas en el Documento de Avance del PGOU, se hace aún más patente la centralidad del área elegida no solo con respecto a los núcleos existentes, sino también con respecto a los nuevos crecimientos propuestos. Además, una vez producido el desarrollo de las determinaciones del PGOU, el nuevo equipamiento deportivo quedaría inserto en un área verde equipada que daría servicio a todo el término de Tarifa.

Otro factor a tener en cuenta es el desarrollo normativo, relacionado con las instalaciones deportivas, que se ha experimentado en los últimos años. Un ejemplo son las normas NIDE (Normativa sobre Instalaciones Deportivas y de Esparcimiento), elaboradas por el Consejo

BUROCRACIA:

Superior de Deportes, Organismo Autónomo dependiente del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, y que definen las condiciones reglamentarias, de planificación y de diseño que deben considerarse para el proyecto y la construcción de instalaciones deportivas.

La nueva ubicación se adapta a los criterios de localización contenidos en la Norma de Proyecto NIDE 2 (Campos Grandes y Atletismo), relativos a accesibilidad, distancia máxima de desplazamiento de los usuarios potenciales, reservas mínimas de aparcamiento, etc.

Apoyándonos en todo lo expuesto, podemos concluir que, si bien el cambio de ubicación por sí solo supondría ventajas indudables para los habitantes del municipio, sería difícil de acometer en la actual coyuntura económica, ya que es una operación que puede llegar a tener un coste elevado y se encontraría por tanto con dificultades para su financiación.

En este punto, cabría analizar la segunda línea de justificación de la propuesta.

La posición de la parcela 29, en contacto directo con la Playa de los Lances y en una zona ya plenamente consolidada del núcleo urbano de Tarifa, hace que su valor potencial sea muy elevado. Se plantearía por tanto la conveniencia de destinar dicha parcela a algún uso lucrativo, como podría ser el terciario- hotelero, de gran demanda en el municipio de Tarifa.

Desde hace décadas, la importancia del turismo en la economía 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. En la situación actual no puede darse la espalda a la potencialidad del mercado turístico de un municipio costero como Tarifa, buscando una respuesta adecuada a las diferentes demandas y planteando modelos de ocupación turística que se adecuen a ellas.

El modelo más común de establecimiento turístico en el municipio es el de pequeñas explotaciones, en muchas ocasiones con carácter familiar en origen, situadas en las áreas más próximas a las zonas de playa y caracterizadas por una fuerte estacionalidad. Con la excepción de algunas instalaciones hoteleras, centradas en el área de Atlanterra, muy alejadas del núcleo principal, no existen en Tarifa explotaciones de tamaño mediano o grande.

El cambio de calificación de la parcela 29, de dotacional a terciario- hotelero, ofrece la posibilidad de implantar en el núcleo de Tarifa un establecimiento hotelero de cierta entidad, que combinaría la cercanía a la playa con un carácter más urbano, que podría contribuir a

SILENCIO.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
Artículo 128,5

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

superar la estacionalidad propia de otros establecimientos de playa y que podría desarrollarse con parámetros formales y volumétricos más adecuados a su situación, como remate de la trama urbana y del Paseo Marítimo de la Playa de los Lances. La construcción de un establecimiento hotelero en esta parcela contribuiría a cualificar la imagen urbana de la zona, así como a su reactivación desde el punto de vista económico, ya que sus clientes serían también demandantes potenciales de otros servicios terciarios: comercios, pequeña hostelería, espectáculos, rutas turísticas...

A todo ello, hay que añadir que las plusvalías generadas por la recalificación de parte de la parcela 29, al ser ésta de titularidad pública – municipal, repercutirían también de forma directa en la colectividad.

No obstante, incluso considerando todo lo anterior, una modificación que persiguiera únicamente la recalificación de la parcela 29 sería también difícilmente justificable, ya que implicaría la desafectación de un suelo dotacional actualmente en uso. No en vano, una de las finalidades de la actividad urbanística, como se recoge en el artículo 3 de la LOUA, es *"Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística"*.

Y es precisamente en esta línea en la que se propone llevar a cabo la presente innovación, que combina los dos objetivos antes mencionados, introduciendo una serie de cambios en la ordenación urbanística existente que redunden en beneficio de todos. Al ligar las dos operaciones se consigue financiar el cambio de localización del Sistema General de Equipamientos, sin que por ello se renuncie al beneficio que las operaciones urbanísticas llevan consigo para quienes las acometen y que la LOUA reconoce de forma explícita en el mencionado artículo 3 de Fines específicos de la actividad urbanística. *"Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo"*.

Además, también se está garantizando *"la adecuada dotación y equipamiento urbanos"*, ya que al considerar que el incremento de aprovechamiento que se produce en la parcela 29 como consecuencia de la innovación no debe alterar la proporcionalidad de las dotaciones, se delimitan nuevas parcelas destinadas a estos usos.

En concreto, se prevé destinar la totalidad de la superficie incluida dentro de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre a espacios libres, lo cual es coherente con

SILENCIO.

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 de marzo de 2015, en virtud del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Tarifa.

la apuesta de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por la calidad de vida de las ciudades y el desarrollo sostenible, que se manifiesta específicamente en la protección del litoral, garantizando el uso público de los terrenos de la zona de Servidumbre de Protección cuando estén incluidos en ámbitos que se pretenda urbanizar.

Por otra parte, y de nuevo debido al incremento de aprovechamiento lucrativo que se produce al asignarle a los suelos pertenecientes a la parcela 29 la clasificación de urbano no consolidado, se generan unas plusvalías que, en este caso concreto, como ya se ha comentado, revertirán en su totalidad en la población de Tarifa, al ser la parcela de titularidad municipal. Se cumple también por tanto la finalidad de "asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística".

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

La ordenación que se propone para las dos parcelas afectadas por la presente innovación es respetuosa con el modelo de ciudad establecido desde el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa para la zona en la que se encuentran.

En cuanto a la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano de Tarifa, se propone una zonificación acorde con la trama urbana existente. En contacto con la playa, coincidiendo con la zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre, se delimita una parcela destinada a incorporarse al Sistema Local de Espacios Libres, sobre la cual podría formalizarse la continuación del Paseo Marítimo. La parcela destinada a equipamiento se situaría en el límite noroeste de la parcela, en continuación con el centro de tecnificación de los deportes del viento.

Los parámetros urbanísticos para el desarrollo de la parcela terciaria se han determinado de manera que la edificación resultante sea acorde con el entorno. El número máximo de plantas no supera el de las edificaciones próximas, y el porcentaje de ocupación se fija en 30%, lo cual obliga a dejar la mayor parte de la superficie de parcela libre de ocupación, creando una ordenación abierta y más permeable y favoreciendo la conexión entre el área residencial, ya consolidada, y la playa.

En lo que respecta a la nueva ubicación de las instalaciones deportivas, se trata de un área abierta en la que la edificación existente más próxima es la del Cementerio Municipal, que por su singularidad no se constituye en referencia formal para las nuevas edificaciones. Parece

adecuado poder disponer de mayor libertad compositiva para proyectar una edificación con un carácter tan específico como un Estadio de Deportes.

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

C.3. MARCO JURÍDICO DE LA INNOVACIÓN

C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

C.3.1.1. Procedencia de la modificación

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.

Ni el cambio en la calificación de parte de la parcela 29 para destinarla al uso terciario-hotelerero, ni la recalificación de parte de una parcela de suelo no urbanizable para destinarla a Sistema General de Equipamientos, son de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una innovación por modificación.

b. Carácter de la innovación: estructural o pormenorizada (Art. 10 y 36.2)

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

La innovación tendrá carácter ESTRUCTURAL cuando afecte a alguna de las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el apartado 1 del artículo 10 de la mencionada Ley, y recogidas, de forma preceptiva, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

aprobado

totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 29 de Julio de 2013.

Por el contrario, la innovación tendrá carácter PORMENORIZADO, cuando, sin afectar a determinaciones de Ordenación estructural, afecte a alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en el apartado 2 del mismo artículo 10, recogidas de forma preceptiva o potestativa por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Como ya hemos descrito, la presente innovación consiste en el cambio de calificación y de categoría de una parcela en suelo urbano, en modificar uno de los parámetros urbanísticos globales de aplicación en la zona 6 del suelo urbano de Tarifa y en la calificación de un nuevo Sistema General de Equipamientos.

Según lo dispuesto en el apartado 1.A)d) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los *"Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad"* constituyen una de las determinaciones de ordenación estructural que el planeamiento general debe contener, y análogamente se expresa según el apartado 1.A)a) del mismo artículo con respecto a la clasificación y categoría del suelo.

Ya que la presente innovación incide sobre ambos aspectos, debemos concluir que tiene carácter ESTRUCTURAL.

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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,

URGENCIA.-
 ... almente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se
 "Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial"

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.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 innovación 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 1º

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.

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. Con la nueva implantación del uso terciario-hotelerero y la mejora de

AGENCIAS

aprobado

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

las instalaciones deportivas se consigue "garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos". Al mismo tiempo, dado que el cambio de uso genera un incremento de aprovechamiento lucrativo en la parcela 29, al adscribirla a la categoría de suelo urbano no consolidado e identificarla como Área de Incremento de Aprovechamiento, en aplicación del artículo 55.2 de la LOUA se asegura "la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística".

También, al calificar la superficie perteneciente a la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre como espacio libre público se cumple el objeto de "protección y adecuada utilización del litoral".

b. Regla 2ª

En la presente innovación se asigna un uso lucrativo a una parcela que el planeamiento general califica como dotacional. Por tanto, la aplicación de sus determinaciones supone un incremento del aprovechamiento lucrativo total previsto por dicho planeamiento general, como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Parcela	DATOS SEGÚN PGOU				Parcela	DATOS SEGÚN MODIFICACIÓN			
	Edificabilidad lucrativa (m ² t)	Uso	Coef. Homog. (m ² t utc/m ² t)	Aprov. Lucrativo (m ² t utc)		Edificabilidad lucrativa (m ² t)	Uso	Coef. Homog. (m ² t utc/m ² t)	Aprov. Lucrativo (m ² t utc)
Parc. 29	-	SG Equip. Deportivo	-	-	AIA TA 01 P29	15.364	Terc-Hotelero	1,00 (*)	15.364
						-	E. Libres	-	-
						-	Eq. Socio-Cult.	-	-
Parc. 49 Pol. 20	-	SNU	-	-	SG-P42.20	-	SG Equip. Deportivo	-	-
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				-	TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				15.364

(*) Al no fijarse en el Plan General vigente ningún coeficiente de uso o tipología para el uso terciario implantado en el AIA TA 01 P29, y siguiendo los criterios del Documento de Adaptación a la LOUA, a la hora de determinar el aprovechamiento lucrativo de la misma se ha tomado como coeficiente de homogeneización la unidad.

Como puede observarse en los resultados expresados en la tabla, con las alteraciones introducidas por la presente innovación se incrementa el aprovechamiento lucrativo en 15.364 m²t utc. Deberán por tanto contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.a del artículo 55 "Régimen del suelo urbano no consolidado", de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la determinación de las dotaciones que serían precisas se calcula conforme a la