

SILENCIO.-  
 aprobado  
 oficialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-  
 23 JUL 2015 Artículo 128.5  
 del Reglamento de Planes de Hábitat Rural  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

media dotacional resultante de la zona de suelo urbano a la que pertenece el Área de Incremento de Aprovechamiento "AIA TA 01 P29", que según el documento de Adaptación Parcial a la LOUA es la Zona 6, coincidente con la delimitación del Plan Parcial del antiguo Sector S.2 "La Marina I".

Dicha media dotacional se ha determinado en el apartado B.3.2 de la memoria descriptiva de la presente innovación, en 0,2957 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, por consiguiente el incremento de 15.364 m<sup>2</sup>t de usos lucrativos, supondría una superficie de dotaciones de:

$$0,2957\text{m}^2\text{s} / \text{m}^2\text{t} \times 15.364\text{m}^2\text{t} = 4.543,13\text{m}^2\text{s}$$

En el Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, se van reservar terrenos para los siguientes usos y con las siguientes superficies:

- Sistema Local de Espacios Libres: 3.540,89 m<sup>2</sup>
- Equipamiento: 1.599,97 m<sup>2</sup>

Por consiguiente las determinaciones de la presente innovación suponen un incremento del suelo destinado a dotaciones de 5.140,86 m<sup>2</sup>s, superior al mínimo legal anteriormente calculado. Por tanto, en la nueva ordenación propuesta no sólo se mantiene la proporcionalidad existente en la zona, si no que se reserva para dotaciones una superficie superior a la mínima exigida por la LOUA.

c. Regla 3ª

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

d. Regla 4ª

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

e. Regla 5ª

No procede ya que el objeto de la presente modificación es el cambio de uso de un terreno para destinarlo a usos terciarios, no permitiéndose el uso residencial bajo ninguna circunstancia.

REGISTRO DE LA JUNTA DE ASESORIA TÉCNICA

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 29 JUL 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

No procede, ya que los terrenos que se incorporan al sistema dotacional del municipio pueden integrarse perfectamente en éste, tanto por su superficie como por su localización.

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

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

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 3 del mencionado artículo 19, la presente innovación incluye, como documento anexo, *"un resumen ejecutivo que (contiene sus) objetivos y finalidades... y las determinaciones del Plan,... comprensible para la ciudadanía y (que) facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación... y que (expresa)... la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente... (y) en su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión"*.

#### C.3.1.2.3 Reglas de procedimiento (Apartado 2.c del Art. 36)

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

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión plenario celebrada el día **23 JUL 2013** Artículo 124,5 del Reglamento de Planeamiento (Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

- Regla 1ª

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

- Regla 2ª

Dado que desde esta innovación se asigna un nuevo uso urbanístico a una parcela destinada en origen a equipamiento deportivo, deberá obtener el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

- Regla 3ª

La presente innovación afecta a la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, y además dado que el cambio de uso afecta a una parcela con carácter público y afectaría por tanto a la totalidad de la población de Tarifa como usuarios potenciales, se arbitrarán medios de difusión complementarios a la información pública, en este caso la publicación del documento en la página web del Ayuntamiento de Tarifa.

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

Asimismo, el procedimiento de aprobación, al tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural, formulada con posterioridad a la aprobación de la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se regulará por lo establecido en el punto 2 de la Disposición adicional primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en lo referente a los informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, los cuales serán objeto de

EFICIENCIA.

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 29 JUL 2019

valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismos en ella representados.

### C.3.1.3. Cesión de aprovechamiento (Arts. 51 y 55)

Como ya se expresaba en el apartado B.3.2.a, ya que la parcela sobre la cual se materializa el incremento de aprovechamiento es de propiedad municipal, la plusvalía generada por la acción urbanística ya recaería directamente en el municipio, sin necesidad de recurrir a ningún mecanismo de cesión obligatoria y gratuita.

En el caso en que la citada parcela perdiera la titularidad pública con carácter previo al cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios, y de acuerdo con los artículos 51 y 55 de la LOUA, entre los citados deberes estaría la cesión, con carácter obligatorio y gratuito, de los terrenos ya urbanizados en que se localice el 10% del incremento de aprovechamiento del área considerada. Ya que en nuestro caso el incremento de aprovechamiento resultante es de 15.364 m<sup>2</sup> etc, debería cederse a la administración la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio, que sería de 1.537 m<sup>2</sup> etc. La ley prevé que, en determinados supuestos, la citada cesión pueda sustituirse por el abono al municipio de su valor en metálico.

En el caso que nos ocupa, el uso lucrativo propuesto es el hotelero, que tiene una gran especificidad en cuanto a dimensiones mínimas de parcela, criterios de unidad de explotación, etc. Sería por tanto prácticamente imposible segregar una parcela en la que pudiera materializarse el aprovechamiento correspondiente al municipio en las condiciones impuestas desde la innovación, por lo que la monetarización de la cesión estaría plenamente justificada.

### 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.

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

C.3.3.1. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística (Art. 11.3)

Tal y como recoge el citado artículo, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, como el que nos ocupa, la documentación que se exponga al público debe incluir un resumen ejecutivo cuyo contenido queda regulado en el mismo artículo. La legislación urbanística autonómica, en su artículo 19.3, se reitera en la necesidad de incorporar un resumen ejecutivo a los instrumentos de planeamiento, como ya se ha justificado en el apartado C.3.1.2.2 de la presente memoria justificativa.

C.3.3.2. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local (Disposición Adicional Novena)

En cumplimiento de la Disposición Adicional Novena, que añade un nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, cuando una alteración de la ordenación urbanística suponga un incremento en la edificabilidad o densidad o modifique los usos del suelo, como es el caso de la presente innovación, deben identificarse todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre los terrenos afectados durante los cinco años anteriores al inicio del trámite. En el apartado A.6 de la Memoria de Información queda recogida esta información.

C.3.4. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa

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

DILIGENCIA.

aprobada

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-

sión celebrada el 22 de julio de 2003.

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

Las determinaciones de la presente Modificación se adecúan a lo contenido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su Reglamento General aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, en especial en lo relativo a los siguientes aspectos:

#### C.3.5.1. Dominio público marítimo-terrestre

El dominio público marítimo-terrestre está regulado según lo establecido en el Título III de la Ley de Costas. Tanto las edificaciones existentes en el dominio público marítimo-terrestre como las existentes en la zona de Servidumbre de Protección estarán al régimen establecido por la Disposición Transitoria Cuarta de la citada ley.

#### C.3.5.2. Servidumbre de protección

La zona de servidumbre de protección que se ha grafiado en los planos de la modificación se ha determinado según lo establecido por el artículo 23 y la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1988, y el artículo 43 y las Disposiciones Transitorias Octava y Novena del Reglamento General. Asimismo, los usos que la ordenación propuesta asigna a dicha zona son los regulados por los artículos 24 a 26 de la Ley 22/1988 y 44 a 50 de su Reglamento, y adicionalmente cumplen lo determinado en el artículo 17.6 de la LOUA, ya que se destinan a espacios libres de uso y disfrute público.

#### C.3.5.3. Servidumbre de tránsito

La ordenación propuesta respeta la franja de servidumbre de tránsito de seis metros regulada por los artículos 27 de la Ley 22/1988 y 51 de su Reglamento General, ya que la incorpora al sistema local de espacios libres, garantizando su accesibilidad.

#### C.3.6. Ley 14/2007, de 26 de diciembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Las determinaciones de la presente Modificación se adecúan a lo contenido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y al Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en especial en lo relativo a los siguientes aspectos:

**C.3.6.1. Identificación de los Elementos Patrimoniales Afectados (art. 29.1 de la Ley 14/2007)**

La presente Innovación identifica los Elementos Patrimoniales Afectados incluidos en su ámbito de actuación, en el plano de información "1.07. Información. Afecciones Sectoriales".

**C.3.6.2. Análisis arqueológico (art. 29.3 de la Ley 14/2007)**

No existe constancia de que pudieran existir restos arqueológicos en los terrenos afectados por la presente Innovación, ya que además, dichos terrenos, se encuentran fuera del entorno inmediato del Conjunto Histórico del municipio de Tarifa.

**C.3.6.3. Contaminación visual o perceptiva (art. 19 de la Ley 14/2007)**

La ordenación establecida para la parcela destinada al Sistema General de Equipamiento Deportivo, garantiza que no va a existir contaminación visual de los elementos patrimoniales, toda vez que el área delimitada para la implantación de la edificación, queda comprendida entre dichos elementos y la carretera, permitiendo de este modo que los elementos patrimoniales sigan siendo visible desde los puntos del núcleo de Tarifa desde donde son visibles en la actualidad.

En ningún caso, la construcción del edificio va a suponer una contaminación visual desde la carretera nacional 340, ya que, por la topografía de la zona, en la actualidad los búnkeres no son visibles desde la mencionada carretera.

Se establece además para cualquier edificación, un retranqueo obligatorio mínimo de 5 metros respecto a los búnkeres, lo que va a permitir la configuración de éstos como elementos aislados, mejorando de esta forma la percepción de los mismos.

**C.3.6.4. Actuaciones sobre inmuebles protegidos (art. 33 de la Ley 14/2007)**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la Normativa Urbanística, se recoge la obligación de comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

**C.3.7. Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras**

Las determinaciones de la presente Modificación se adecúan a lo contenido en la Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento General aprobado por el Real

SOLICITUD.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 22 de Julio de 2013 (Artículo 285 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, al estar afectada, la parcela que se destina al Sistema General de Equipamiento Deportivo, por la presencia de la Carretera Nacional 340, en especial en lo relativo a los siguientes aspectos:

#### C.3.7.1. Línea límite de edificación (Art. 25)

La franja de terreno comprendida entre la línea límite de edificación, y el lindero noreste de la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Deportivo, queda excluida de la zona de movimiento de la edificación. Se establece dicho límite, como retranqueo mínimo obligatorio.

#### C.3.7.2. Zona de afección. (Art. 23)

Se establece, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23, la obligatoriedad de solicitar autorización al ministerio competente en materia de carreteras, para la ejecución de las obras e instalaciones previstas en el presente instrumento de planeamiento, siempre que se encuentren localizadas en la zona de afección de la carretera nacional 340.

#### C.3.8. Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria

Las determinaciones de la presente Modificación se adecúan a lo contenido en el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, modificado por el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, en lo que le es de aplicación, tal y como se justifica en los siguientes apartados:

##### C.3.8.1. Zonas de protección (Art. 39)

Los terrenos afectados por la primera zona de protección (zona de 50 metros alrededor del cementerio), se destinan a la ejecución del viario de conexión entre las nuevas instalaciones deportivas y la rotonda existente en la c/. Amador de los Ríos, quedando libre de toda construcción, tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Por su parte, los terrenos afectados por la segunda zona de protección (zona de 200 metros alrededor de la primera) se destinan, por un lado a la ejecución del viario de acceso, y por otra lado a Sistema General de Equipamiento Deportivo, cumpliendo con lo establecido en el mencionado artículo 39 que establece, como única limitación, la prohibición de destinar los terrenos a uso residencial.

### C.3.8.2. Informe de evaluación de impacto en salud (Art. 40)

De acuerdo con la Disposición Transitoria única del Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobada por Decreto 95/2001, de 3 de abril, el informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo por lo dispuesto en el artículo 40 del mencionado Reglamento, al afectar la presente innovación a las condiciones de emplazamiento del cementerio municipal de Tarifa, según lo determinado en el artículo 39 de dicho Reglamento, será sustituido por un informe sanitario favorable, toda vez que no se han determinado reglamentariamente los contenidos y la metodología para la evaluación del impacto en salud.

### C.3.9. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental

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

**RESOLUCIÓN.**

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 JUL. 2013** (Artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



SEJUEGANCIA.

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]*

D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

PRESENCIA.-

aprobado  
votado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-

D.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 Artículo 128.5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

La presente Modificación Puntual introduce las siguientes alteraciones en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

a. Sistema General de Equipamientos (Uso Deportivo) SG P-42.20

La parcela destinada al Sistema General de Equipamiento Deportivo se obtendrá por acuerdo de venta, siendo ésta una de las formas de obtención de suelo para dotaciones no adscritas a sectores o unidades de ejecución, contenida en el artículo 139.1.b) de la LOUA. La obtención de dichos terrenos corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

La ejecución de las instalaciones deportivas situadas en la parcela considerada se llevará a cabo mediante Proyecto de obras públicas ordinarias, cuyo objeto será la urbanización de los accesos y de los espacios exteriores, y Proyecto de Ejecución de las instalaciones deportivas. La carga de ejecución, corresponde a los propietarios de la parcela hotelera del Área de Incremento de Aprovechamiento "AIA TA 01 P29" establecida por la presente innovación.

Los plazos para la ejecución de la nueva edificación de uso deportivo y de la urbanización de su entorno serán:

- Un año desde la entrada en vigor de la presente innovación, para la compra de los terrenos adscritos al SG P-42.20. Para ello en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente innovación se deberá convocar el concurso público para la enajenación de la parcela hotelera resultante de la presente innovación. En las cláusulas administrativas del concurso se recogerá el plazo máximo para la compra efectiva de los terrenos, una vez adjudicados mediante el citado concurso, elevando a público la oportuna escritura de enajenación, teniendo en cuenta el plazo establecido en este programa de actuación para la obtención de los terrenos adscritos al SG P-42.20, cuya adquisición se realizará a partir de la enajenación de la parcela hotelera. Asimismo, el pliego de cláusulas administrativas recogerá que, independientemente del plazo para elevar a público la enajenación de la parcela hotelera, el adjudicatario de dicho concurso, de acuerdo con lo establecido en este programa de actuación, no podrá entrar en posesión de la misma hasta tanto haya cumplido con el deber de costear las nuevas instalaciones deportivas y éstas hayan sido recibidas por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, sin perjuicio de que pueda tramitar los oportunos proyectos para el desarrollo del Área de Incremento de Aprovechamiento "AIA TA 01 P29", si

ATENCION.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 22 III 2013 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Si el concurso para la enajenación de la parcela hotelera resultante de la presente innovación quedase desierto, se establece un plazo adicional de un año para proceder de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de bienes locales y, en su caso, de Contratos del Sector Público.

Si finalmente no se pudiese adjudicar la parcela hotelera, se establece un nuevo plazo de un año para obtener los terrenos adscritos al SG P-42.20 mediante permuta. Dicho procedimiento deberá atender los mismos condicionantes expuestos anteriormente en lo referente a los plazos para elevar a pública la permuta, a la toma de posesión efectiva de la parcela hotelera, y a la imposibilidad de obtener licencia alguna sobre los terrenos incluidos en el Área de Incremento de Planeamiento "AIA TA 01 P29", salvo las citadas licencias para instalaciones de carácter provisional.

- Presentación ante el Ayuntamiento de los documentos técnicos necesarios para la urbanización y la construcción de las instalaciones para la obtención de las preceptivas licencias: 6 meses a partir de la obtención de la titularidad de los terrenos por parte del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.
- Finalización de las obras: Según los plazos fijados en las correspondientes licencias de obras, y como máximo en 24 meses contados a partir de la concesión de las licencias.

b. Espacios Libres y Dotaciones en el AIA TA 01 P29

La obtención de los espacios libres y las dotaciones se llevará a cabo por cesión obligatoria y gratuita, en concepto de medida compensatoria para mantener la proporción de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, tal y como recoge el apartado 2.a.2 del artículo 36 de la LOUA.

La urbanización de los terrenos, que se incorpora al Sistema Local de Espacios Libres, se hará mediante Proyecto de obras públicas ordinarias, y corresponde a los propietarios del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, establecida por la presente innovación. Tanto esta urbanización, como la edificación de la parcela dotacional, no podrán llevarse a cabo hasta que no se hayan recepcionado las nuevas instalaciones deportivas.

**SILENCIO**

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-

c. Actuación de Vialio AV TA 01

aprobada el día 13 JUL 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Consiste en la ejecución de un vial de acceso de un carril en cada sentido de 3,2 metros de ancho cada uno, con un acerado de 1,80 metros de ancho a cada lado del vial, que conecta la calle Amador de los Ríos, con el nuevo campo de fútbol, y de una rotonda de conexión entre el nuevo vial y la mencionada calle, con una superficie total aproximada de 3.580 m<sup>2</sup>.

Dicha actuación afecta a 2.906 m<sup>2</sup>, aproximadamente, de la parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable de Tarifa, y a 674 m<sup>2</sup>, aproximadamente, de la c/. Amador de los Ríos y de las zonas de dominio público a cada lado de la mencionada vía, de cuando pertenecía al trazado de la carretera nacional 340.

Por consiguiente sólo será necesaria la obtención de los 2.906 m<sup>2</sup> de la parcela 42 del polígono 20, ya que el resto de los terrenos tienen ya la titularidad pública. La obtención de dichos terrenos, se realizará por acuerdo de venta, junto con los terrenos del Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20, y corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Se ejecutará mediante Proyecto de Ejecución y Proyecto de obras públicas ordinarias, junto con las obras de urbanización del referido Sistema General. Dicha ejecución corresponde a los propietarios del Área de Incremento de Aprovechamiento "AIA TA 01 P29" establecida por la presente innovación.

## D.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

La presente Modificación Puntual afecta a las previsiones del Estudio Económico y Financiero del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en los términos que se recogen en el siguiente cuadro.

CONCEPTO	AGENTE	IMPORTE
Obtención de la parcela SG P-42.20	Excmo. Ayto. de Tarifa	2.789.010,72 €
Obtención de los terrenos del AV TA 01	Excmo. Ayto. de Tarifa	223.163,86 €
Urbanización SG P-42.20 y AV TA 01 (honorarios incluidos)	Privado	1.118.743,65 €
Construcción Campo de Fútbol (honorarios incluidos)	Privado	1.878.146,81 €

El total de la inversión correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa asciende a 3.012.174,58 €. El importe de dicha inversión se obtendrá de la enajenación de la parcela hotelera resultante de las determinaciones de la presente innovación, cuya valor, según la valoración recogida en anexo a este documento, asciende a 3.651.294,33 €, una vez descontadas las cargas urbanísticas asignadas por la presente innovación.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, si el concurso público que se convoque con motivo de la enajenación de la parcela hotelera resultante de las determinaciones de la presente innovación quedase desierto, el Excmo. Ayuntamiento podría obtener la parcela que la presente innovación destina al Sistema General de Equipamientos Deportivos mediante permuta, tal y como queda recogido en el Programa de Actuación de la presente innovación.

**SILGENCIA.**

**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]*

**RELIGENCIA.**

aprobado  
licitamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-  
sión celebrada el día **23 JUL. 2013** (Artículo 128.5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

INTELIGENCIA.

aprobado

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

<b>A. MEMORIA</b>	<b>48</b>
<b>A.1. Información urbanística</b>	<b>49</b>
A.1.1. Superficie y delimitación	49
A.1.2. Infraestructuras existentes	49
A.1.3. Caracterización jurídica de los terrenos afectados	50
<b>A.2. Ordenación pormenorizada potestativa del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29</b>	<b>51</b>
A.2.1. Parcela P-29.EL	52
A.2.2. Parcela P-29.SIPS	52
A.2.3. Parcela P-29.H	52
A.2.4. Justificación del cumplimiento de la LOUA	52
<b>A.3. Ordenación pormenorizada potestativa del Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20</b>	<b>53</b>
A.3.1. Acceso a las instalaciones deportivas	53
A.3.2. Delimitación del área ocupable por la edificación	54
A.3.3. Reserva de superficie para aparcamientos	55
A.3.4. Orientación de las instalaciones	55
A.3.5. Dimensiones mínimas del terreno de juego	55
A.3.6. Dimensiones de la pista de Atletismo	56
A.3.7. Instalaciones al servicio de la práctica deportiva	56
A.3.8. Mantenimiento de las estructuras defensivas existentes en la zona	56
<b>A.4. Resumen de determinaciones cuantificables</b>	<b>57</b>
<b>B. NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>58</b>
<b>C. PLAN DE ETAPAS</b>	<b>67</b>
C.1. Contenido	68
C.2. Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29	68
<b>D. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>69</b>
D.1. Valoración de los costes de desarrollo urbanístico	70
D.2. Valoración de los costes de ejecución	70
D.2.1. Valoración de los costes de urbanización del SG-P-42.20 y de la AV TA 01	70
D.2.2. Valoración de los costes de urbanización del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29	71
D.2.3. Valoración de los costes de edificación del nuevo campo de fútbol	71
<b>E. ESTIMACIÓN DE DEMANDAS DE INFRAESTRUCTURA</b>	<b>73</b>
<b>E.1. Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29</b>	<b>74</b>
E.1.1. Dotación de agua	74
E.1.2. Saneamiento	75
E.1.3. Energía eléctrica	77
<b>E.2. Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20</b>	<b>78</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).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



*[Handwritten signature in blue ink]*

A. MEMORIA

SILENCIO.

aprobado

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

## A.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística del área de incremento de aprovechamiento "AIA TA 01 P29", sobre la cual se materializará la nueva ordenación proyectada, y del "SG-P-42.20" sobre el que se localizarán las nuevas instalaciones deportivas municipales, queda descrita en los apartados A.4 y A.5 de la Memoria de Información y B.3.1 y B.3.2 de la Memoria Descriptiva de las "Determinaciones preceptivas". A continuación se detallan algunos aspectos.

### A.1.1. Superficie y delimitación

La superficie del AIA TA 01 P29 es de 24.911,06 m<sup>2</sup>.

El área de incremento de aprovechamiento AIA TA 01 P29, se sitúa en el extremo norte del ámbito del anterior sector S.2 "La Marina I", y sus límites son los siguientes: al noroeste, con un viario de la urbanización; al sureste con la calle Antonio de Nebrija; al noreste con la calle prolongación de la Avenida de Los Lances y con parte de la parcela P29 de la zona 6 de suelo urbano, que se segrega para formar una parcela independiente que sigue manteniendo el uso de Sistema General de Equipamiento Deportivo, y al suroeste con la zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre y la Playa de Los Lances.

La superficie de 36.318 m<sup>2</sup> perteneciente al SG-P-42.20, se sitúa al noroeste del núcleo urbano, limitando al sureste con la zona de protección del Cementerio Municipal de Tarifa, al este con la carretera N-340, al norte con el resto de la finca de la que procede y al oeste con el suelo no urbanizable.

### A.1.2. Infraestructuras existentes

#### A.1.2.1. Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29

##### Red viaria

Como se ha comentado al describir la parcela considerada, tres de sus lados limitan con viario público, por lo que el acceso tanto peatonal como rodado a la parcela está garantizado.

##### Abastecimiento de agua

En la actualidad, la parcela 29 se abastece de agua desde la red municipal.

INTELIGENCIA-

Institucionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2012 (Art. 178.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

### Saneamiento

La zona en la que se encuentra la parcela 29 cuenta con una red separativa de fecales y pluviales. Por la calle prolongación de la Avenida de los Lances discurre una tubería de saneamiento, que conduce las aguas residuales hasta la depuradora, a la que conectan actualmente las instalaciones deportivas.

### Energía eléctrica

Las instalaciones deportivas de la parcela se abastecen actualmente de energía eléctrica a partir de la red existente en la prolongación de la Avenida de los Lances.

## A.1.2.2. Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20

### Red viaria

El acceso a la parcela se realiza actualmente a través de un camino que no cumple las condiciones mínimas de urbanización.

### Abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica

Al tratarse de suelo no urbanizable, la parcela considerada no cuenta con ninguno de estos servicios. Si bien se encuentra en condiciones de conectarse a la red de infraestructuras existentes en la zona urbana próxima a dichos terrenos.

## A.1.3. Caracterización jurídica de los terrenos afectados

El Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, en tanto que está ocupada por un equipamiento deportivo de carácter público, es de propiedad municipal. No se conoce servidumbre alguna sobre la parcela, salvo la afección de parte de los terrenos por la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

En cuanto a los terrenos del Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20, pertenecen a "Verco Inversiones y Servicios SLU". Se conoce la existencia de una servidumbre para el mantenimiento de la línea eléctrica existente en la parcela y las, ya descritas, a la zona de servidumbre de la carretera nacional 340, a las zonas de protección del cementerio y a la presencia de elementos patrimoniales catalogados.

**A.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA DEL ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO AIA TA 01 P29**

La presente innovación incide en las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en el Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, ya que con el fin de mantener los niveles de dotación de la zona, que se verían alterados por el incremento de aprovechamiento que supone la inclusión de la actividad terciaria-hotelera en parte de la parcela actualmente ocupada por el Estadio de Fútbol, dicha parte se subdivide en tres parcelas distintas cuyas características se indican a continuación.

En la presente innovación se marcan los parámetros urbanísticos básicos y las condiciones de ordenación, así como las determinaciones gráficas necesarias para fijar *“la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias”* del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, sin necesidad de ulterior planeamiento de desarrollo.

La presente innovación establece, además de la delimitación gráfica de las diferentes parcelas, recogida en los correspondientes planos de ordenación, los parámetros urbanísticos básicos resultantes y las ordenanzas que serán de aplicación para cada una de ellas.

Dichos parámetros urbanísticos se resumen a continuación:

	Parcela P-29.H	Parcela P-29.EL	Parcela P-29.SIPS
Clasificación	Urbano no consolidado		
Uso	Terciario - Hotelero	Espacios Libres	Equipamiento Socio-Cultural
Superficie	19.770,20m <sup>2</sup>	3.540,89 m <sup>2</sup>	1.599,97 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	15.364 m <sup>2t</sup>		3.200 m <sup>2t</sup> (no lucrativo)
Ocupación máx (s/ parcela neta)	Bajo rasante: 100% P.B y 1º: 30% P.2º: 20%		100%
Retranqueo a vial público	Libre		Alineado a vial
Retranqueo resto de linderos	Mínimo 5 metros		Adosado a lindero lateral
Nº máximo plantas	P.B.+2		2
Altura máxima	11,00 m		7,00 m

(\*) Se podrá eliminar el retranqueo entre los edificios con uso terciario-hotelero y de equipamiento si ambos se ejecutan conjuntamente, y se trataran como edificios medianeros.

A continuación, se resumen las características de cada una de las nuevas parcelas.

AGENCIA.

apropia

señalado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se

23 JUL 2013

(Art. 128,5

**A.2.1. Parcela P-29.EL**

La parcela destinada a incorporarse al sistema local de espacios libres de Tarifa es coincidente con el área del ámbito del AIA TA 01 P29 que se ve afectada, a raíz del último deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, por la correspondiente servidumbre de protección. Se trata de una franja de 20 metros de ancho, paralela al límite suroeste, que podría plantearse como remate del Paseo Marítimo existente.

La superficie total de la parcela es de 3.540,89 m<sup>2</sup>.

**A.2.2. Parcela P-29.SIPS**

La parcela P-29.SIPS, con una superficie de 1.599,97 m<sup>2</sup>, se incorporará al sistema de dotaciones locales del municipio, destinándose al uso dotacional concreto que desde el Ayuntamiento se determine. Se ha situado en la esquina noreste de la parcela original, en contacto con la parte de la parcela P29 que mantiene su destino a Sistema General de Equipamiento Deportivo y frente a un área de aparcamiento existente que podría darle servicio.

**A.2.3. Parcela P-29.H**

La parcela P-29.H se destina al uso terciario-hoteler, y ocupa la superficie restante del AIA TA 01 P29, 19.770,20 m<sup>2</sup>, dando fachada a la prolongación de la Avenida de los Lances.

**A.2.4. Justificación del cumplimiento de la LOUA**

La ordenación que se propone en el presente documento para el Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, debe adecuarse a la legislación urbanística vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ya que la finalidad de este documento es la innovación de la ordenación ya establecida por otro instrumento de planeamiento, en dicha innovación deberán atenderse las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento contenidas en el artículo 36 de la LOUA.

El cumplimiento de las mencionadas reglas se ha justificado anteriormente en el apartado C.3.1 de la Memoria Justificativa de la Innovación.

ESTUDIO

aprobado

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

### A.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO SG-P-42.20

En el anteriormente citado artículo 10.2.B) de la LOUA sólo se hace referencia a la ordenación urbanística detallada y a los parámetros urbanísticos de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables, sin hacer mención expresa al suelo destinado a sistemas generales como sería el Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20. Por extensión desde esta innovación se fijan los parámetros urbanísticos básicos y las condiciones de ordenación de esta parcela:



	SG-P-42.20
Clasificación	Sistema General de Equipamientos
Uso	Equipamiento deportivo
Superficie	36.318 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	500 m <sup>2</sup> (no lucrativo)
Nº mínimo plazas de aparcamiento	125 plazas (automóviles) 12 plazas (autobús)

A partir de estos parámetros, y dado que uno de los objetos de la modificación es la construcción de un nuevo equipamiento deportivo, en sustitución del existente Campo de Fútbol "Antonio López Pua", marcaremos una serie de determinaciones y condicionantes de diseño, que permitan proceder directamente a su ejecución, mediante el pertinente Proyecto Técnico.

El marco de referencia para el diseño de las instalaciones deportivas lo constituyen las normas NIDE (Normativa sobre Instalaciones Deportivas y de Esparcimiento), elaboradas por el Consejo Superior de Deportes, Organismo Autónomo dependiente del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

#### A.3.1. Acceso a las instalaciones deportivas

El acceso a las instalaciones deportivas se producirá por una vía de carácter urbano, con un carril de 3,5 metros de ancho en cada sentido de circulación y un acerado de 1,5 metros de ancho en cada lado del vial (AV TA 01). A continuación analizamos la capacidad de un viario de esas características para absorber la punta de desplazamientos que supone la celebración de un evento deportivo, o de cualquier otra índole.

~~DELUGENCIA~~

aprobado

Dictado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-

sión celebrada el día 23 III 2013 (Artículo 128.5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

En cuanto a la capacidad del viario, según los manuales HCM del Transportation Research Board, utilizados en España por la DGT, la capacidad de una vía en condiciones óptimas para una velocidad de flujo libre en torno a 40-50 km/h, acordes con la caracterización urbana del viario considerado, sería de unos 1.600 vehículos/hora. Aplicando un factor de corrección relativo a la posible presencia de vehículos pesados (principalmente autobuses turísticos) y a las características del firme, tendríamos que la capacidad máxima horaria de la vía es de 1.455 vehículos/hora por cada carril.

Para determinar la intensidad máxima de tráfico que puede alcanzarse en la vía de acceso a las instalaciones partimos de una serie de supuestos:

- Calcularemos la intensidad del tráfico para la celebración de un evento.
- El número máximo de localidades del campo se estima en torno a 2.500, y para el cálculo suponemos una ocupación del 100%.
- Aunque por la distancia de las instalaciones al núcleo urbano es previsible un cierto porcentaje de desplazamientos peatonales, consideramos que el 100% de los espectadores se trasladan al campo en sus vehículos particulares. Fijamos una ocupación media por vehículo de 2,5, con la cual obtendríamos un total de 1.000 desplazamientos con motivo del evento deportivo.
- Consideramos que un 90% de estos desplazamientos, que supone 900, se produciría en la misma hora anterior al inicio del evento.

Considerando todos los supuestos anteriormente expuestos, tendríamos por tanto que considerar una cifra de 900 vehículos/hora que se producirían previsiblemente en el mismo sentido (100/0), al contar con un único carril tendríamos una capacidad de 1.455 vehículos/hora para una intensidad máxima estimada de 900, lo que nos deja una capacidad residual del viario de en torno al 38%. Concluimos por tanto que el viario propuesto es suficiente.

### A.3.2. Delimitación del área ocupable por la edificación

La superficie ocupable por el nuevo estadio está comprendida entre la línea de no edificación de la Carretera Nacional 340 y los búnkeres identificados en la parcela, según la poligonal recogida en los planos, que delimita el área de movimiento de la edificación.

DILIGENCIA.-

aprobado

No obstante, el resto de la superficie, salvo la incluida en la zona de no edificación, y en las franjas de protección de los búnkeres, se podrá ocupar con edificaciones auxiliares, tipo marquesinas de aparcamientos, casetas de vigilancia, centro de transformación..., siempre que no contaminen la visibilidad y la percepción de los elementos patrimoniales identificados en el presente documento.

#### A.3.3. Reserva de superficie para aparcamientos

Según las Normas de Proyecto de la NIDE 2, debe preverse un mínimo de plazas de aparcamiento, proporcional a la previsión de usuarios.

- Automóviles: 1 plaza/20 usuarios
- Autobuses: 1 plaza/200 usuarios

Dado que se estima un número de usuarios en torno a los 2.500, deberá reservarse la superficie necesaria para 125 plazas de aparcamiento para automóviles, y 12 plazas para autobuses.

#### A.3.4. Orientación de las instalaciones

Según las Normas Reglamentarias para Campos Grandes y Pistas de Atletismo, el eje longitudinal de los mismos debe tener la orientación Norte-Sur, o presentar la mínima desviación posible respecto a ésta, con la finalidad de evitar deslumbramientos.

#### A.3.5. Dimensiones mínimas del terreno de juego

Las dimensiones mínimas del terreno de juego para la práctica del fútbol vienen marcadas por la Norma de Proyecto CG-ATL 2, que permiten la combinación de un campo de fútbol con dos campos de fútbol 7, y son las siguientes:

- Dimensiones del campo: 100 x 60 metros
- Ancho de las bandas: 2,5 metros
- Dimensiones totales: 105 x 65 metros

Es recomendable la disposición de un espacio libre de obstáculos a partir de las líneas de banda de un ancho mínimo de 1,50 metros.

AGENCIA-

aprobado

**A.3.6. Dimensiones de la pista de atletismo**

Se prevé la construcción de una pista de Atletismo de 6 calles con un único radio de 37,00 metros, que permite albergar en su interior el campo de fútbol definido en el apartado anterior.

Dicha pista tiene una longitud total de 175 m, y una anchura total de 92 m.

Por seguridad alrededor de la pista se prevé un espacio libre de obstáculos y a nivel con la pista de 1,5 metros de ancho, tanto por el interior como por el exterior. Todo ello hace que la pista tenga una longitud total de 178 metros y una anchura total de 95 metros

**A.3.7. Instalaciones al servicio de la práctica deportiva**

Se dispondrá como mínimo de las siguientes instalaciones complementarias:

- 2 vestuarios de equipo con capacidad mínima para 20 usuarios.
- 2 vestuarios para árbitros o técnicos.
- Área de administración.
- Almacén de material deportivo.

**A.3.8. Mantenimiento de las estructuras defensivas existentes en la zona**

Según el "Catálogo de búnkeres del Campo de Gibraltar", realizado en 2006, dentro de la parcela objeto de estudio se encuentran una serie de edificaciones que forman parte de una estructura defensiva tipo búnker. 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 cualquier caso, se deberá mantener libre de edificaciones una franja de terreno de cinco metros alrededor de cada búnker. Dichas franjas deberán estar preferentemente ajardinadas, con un acceso habilitado a cada uno de ellos.

**A.4. RESUMEN DE DETERMINACIONES CUANTIFICABLES**

NUEVA ORDENACIÓN				
	Uso	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> s)	Sup. máx. edificable (m <sup>2</sup> t)	
ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO AIA TA 01 P29				
USOS LUCRATIVOS	P-29.H	TERCIARIO- HOTELERO	19.770,20	15.364
TOTAL LUCRATIVO			19.770,20	15.364
DOTACIONES	P-29.SIPS	EQUIPAMIENTOS	1.599,97	3.200 (No lucrativa)
	P-29.EL	ESPACIOS LIBRES	3.540,89	
TOTAL DOTACIONES			5.140,86	
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO				
SISTEMA GENERAL	SG-P-42.20	EQUIP. DEPORTIVO	36.318,00	500 (No lucrativa)
TOTAL NUEVA ORDENACIÓN			62.229,06	15.364 (Lucrativo) 3.700 (No lucrativo)

**EXIGENCIA.-**

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



**SILIGENCIA.-**

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



B. NORMATIVA URBANÍSTICA

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

TITULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Artículo 1 Ambito de aplicación

1. Los artículos que se recogen a continuación son de aplicación exclusivamente a las parcelas afectadas por la presente innovación.

Artículo 2 Ordenanzas de aplicación

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

Parcela P-29.H	Parcela P-29.EL	Parcela P-29.SIPS	SG-P-42.20
Condiciones particulares de Zona de Terciario Turístico del Plan Parcial "La Marina I"	Ordenanza de los espacios libres del PGOU de Tarifa	Ordenanza de parcelas de Equipamiento Comunitario del PGOU de Tarifa	Ordenanza de Equipamiento Deportivo del PGOU de Tarifa

Artículo 3 Parámetros urbanísticos de la parcela P-29.H

1. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Ocupación bajo rasante: 100% (sobre parcela neta)

Ocupación en plantas baja y primera: 30% (sobre parcela neta)

Ocupación en planta segunda: 20% (sobre parcela neta)

Altura máxima: 3 plantas (11 metros)

Edificabilidad máxima: 15.364 m<sup>2</sup>

Para el cómputo de la edificabilidad se considerarán exclusivamente las construcciones sobre rasante.

La altura máxima se medirá desde la rasante del acerado hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de la planta de cubierta se permitirán los núcleos de acceso a las cubiertas y las instalaciones técnicas propias del uso del edificio.

2. Condiciones de parcelación: Se establece una parcela mínima de 5.000,00 m<sup>2</sup> con un frente mínimo a viario público de 40,00 m.

3. Condiciones de posición en la parcela: La edificación se dispondrá libremente respecto a viario público. Respecto al resto de linderos, incluido el lindero con la parcela P-29 EL, se establece un retranqueo mínimo de 5 metros.

Con respecto a los linderos de separación con la parcela P-29.SIPS, el retranqueo mínimo podrá eliminarse si ambas edificaciones se integran en un proyecto arquitectónico conjunto y se tratan como edificios medianeros entre sí, y condicionado a la aprobación municipal.

4. Condiciones de uso: Como uso predominante se establece el hotelero, admitiéndose como compatible el uso "pequeña hostelería" (según la definición del Plan General), oficina y comercial, vinculados a la actividad principal y en un porcentaje máximo de edificabilidad del 15%. Como uso prohibido se establece el residencial, artesanía y talleres y el industrial.
5. Reserva de aparcamientos: Se marcan unos mínimos: 1 plaza/habitación, 1 plaza/75 m<sup>2</sup> de zonas comunes u otros usos. Al menos 100 plazas se dispondrán en el interior de la parcela.

#### Artículo 4 Parámetros urbanísticos de la parcela P-29.SIPS

1. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

Ocupación:	100% (sobre parcela neta)
Altura máxima:	2 plantas (7,0 metros)
Edificabilidad máxima:	3.200 m <sup>2</sup> t (no lucrativo)

La altura máxima se medirá desde la rasante del acerado hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de la planta de cubierta se permitirán los núcleos de acceso a las cubiertas y las instalaciones técnicas propias del uso del edificio, que no computarán a efectos de edificabilidad máxima.

2. Condiciones de parcelación: Se establece una parcela mínima de 500,00 m<sup>2</sup> con un frente mínimo a viario público de 20,00 m.
3. Condiciones de posición en la parcela: La edificación se alinearán a los viales públicos a los que da frente y se adosará al resto de la parcela P-29 que mantiene el destino a Sistema General de Equipamiento Deportivo.

**INDICENCIA**  
 otorgada 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**



SOLICITUD

APROBACIÓN

Artículo 5. Parámetros urbanísticos de la parcela SG-P-42.20

Resolución celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 128.5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



Altura máxima:

Edif. Auxiliares: 1 planta (3,5 metros)

Graderíos: A determinar en Proyecto

Edificabilidad máxima:

Edif. Auxiliares: 500 m<sup>2</sup>t (no lucrativo)

Graderíos: No computan a efectos de edificabilidad

- Condiciones de posición en la parcela: La superficie ocupable por el estadio será la señalada en el plano "O.05. Ordenación. Alineaciones y rasante". El resto de construcciones auxiliares permitidas, podrán situarse en cualquier lugar de la parcela, salvo en la área afectada por la zona de protección de los bienes patrimoniales identificados en ella y por la zona de no edificación de la carretera nacional 340.
- Condiciones de uso: Como uso predominante se admite el de equipamiento deportivo. También se permite el uso de garaje, aparcamiento, ya sea bajo rasante o en superficie, si bien sólo se permiten sobre rasante, construcciones tipo marquesinas o casetas de vigilancia y control, que no computarán a efectos de edificabilidad máxima.

Como compatibles se establecen los usos: docente, comercial, oficinas, sanitario y pequeña hostelería, así como alojamientos, vinculados a la actividad deportiva, cuyo objeto sea la gestión de las instalaciones deportivas u ofrecer servicios o asistencia a los espectadores de los espectáculos deportivos, y siempre que no superen el 20 % de la edificabilidad total.

También se establece como compatibles el uso de infraestructuras urbanas, cuyas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad máxima.

Quedan prohibidos los usos: residencial, hotelero y talleres e industrial.

## TÍTULO II. CONDICIONES PROTECCIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

#### Artículo 6 Normas de protección del patrimonio catalogado

- En los elementos patrimoniales identificados en el plano "1.07. Información. Afecciones Sectoriales", sólo se permiten las obras de acondicionamiento, mantenimiento, mejoras, conservación, consolidación y rehabilitación.

- EXCELENCIA.-** **aprobado**
2. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en los búnkeres señalados en el plano de información "1.07. Información. Afecciones sectoriales", con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. Si la Consejería formulara, en el plazo de treinta días desde la comunicación, medidas correctoras para la protección del bien, deberán ser atendidas por la persona interesada, así como cualquier otra recomendación técnica que se considere conveniente. La comunicación deberá acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

## CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### Artículo 7. Ámbito de aplicación

1. Las medidas para la protección ambiental que se recogen en el presente Título, serán de aplicación a todo el ámbito de la modificación puntual.

### Artículo 8. Medidas de protección del medio terrestre

1. En el acondicionamiento de los terrenos se minimizarán los movimientos de tierra y se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.
2. Los movimientos de tierra realizados en la fase de urbanización deberán evitar siempre los problemas de erosión y empobrecimiento del suelo.
3. Deberá controlarse la estabilidad de los taludes (pendiente y grado de cobertura existentes), ya que a menor pendiente y mayor grado de cobertura, mejor es la fijación de los taludes y menor es la erosión y la pérdida de suelo debido a escorrentías y otros fenómenos.
4. Deberá preverse una zona para depositar la capa de tierra fértil que después va a utilizarse para revegetar las superficies. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de esta actuación será reutilizado para las zonas verdes y jardines proyectados dentro de la misma.
5. Se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de menos de 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.
6. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman han de favorecer el ahorro de agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de

ASISTENCIA.

ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

#### Artículo 9 Medidas de protección del medio hídrico

1. En la fase de construcción se evitará aportar a los cauces elementos contaminantes como sólidos disueltos, aceites o grasas, que se decantarán en balsas o se recogerán. No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.
2. En el desarrollo de las obras se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales (red separativa), que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.
3. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.
4. El Proyecto de obras de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas.

#### Artículo 10 Medidas de protección de la calidad del aire

1. Durante las obras de urbanización del nuevo suelo, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementando esta medida, si fuera necesario, en épocas secas y ventosas.
2. Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.
3. Se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.