

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
 SECRETARÍA
 REGISTRO GENERAL
 24 ABR 2012
 ENTRADA nº 4405

RELIGENCIA

aprobado

finalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el **5 MAYO 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA

CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELA DE INSTALACIONES
 ESPECIALES. CASTILLO DE SANTA CATALINA

MODIFICACIÓN	1
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	30

SILKRENCIA - aprobada
Incorporación al último Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SILIGENCIA: aprobado
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



modificación

A. MEMORIA DE INFORMACIÓN	2
A.1. Objetivo del documento	3
A.2. Promotor de la modificación	3
A.3. Antecedentes	3
A.4. Información urbanística	4
A.4.1. Situación	4
A.4.2. Superficie	4
A.4.3. Estado Actual de los terrenos	4
A.4.4. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación	5
A.4.5. Estructura de la Propiedad	6
B. MEMORIA DESCRIPTIVA	8
B.1. Objeto de la modificación	9
B.2. Criterios básicos	10
B.3. Descripción de la modificación	10
B.3.1. Las determinaciones de ordenación estructural	11
B.3.2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada	12
B.3.3. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural	13
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	15
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación	16
C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad	17
C.3. Marco jurídico de la modificación	18
C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	18
C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio	24
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	24
C.3.4. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	25
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	25
C.3.6. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental	26
D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	27
D.1. Programa de Actuación	28
D.2. Estudio económico y financiero	28
D.2.1. Adscripción de las inversiones necesarias	28
D.2.2. Informe de Sostenibilidad económica	28

RESOLUCIÓN:

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **1-5 MAYO 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo principal del presente documento es la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, para alterar la calificación de una parcela, actualmente en desuso, situada en las proximidades del Puerto de la Rada, con el fin de destinarla a usos más acordes con su posición y con el desarrollo urbano experimentado por el núcleo de Tarifa en los últimos años.

En concreto se trata de la parcela, en la que se encuentra el edificio conocido como Castillo de Santa Catalina, que se calificaba en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente como *Instalaciones Especiales*, y en la que se situaba el Observatorio Meteorológico de Tarifa, que en la actualidad no continúa en funcionamiento. Al haber desaparecido el uso que motivó la calificación de la parcela, encontrándose la misma en estado de abandono y degradación progresiva, desde esta innovación se propone la inclusión de usos terciarios que permitan reactivar un enclave tan significativo dentro del núcleo urbano de Tarifa.

Como consecuencia de lo anterior, y debido al incremento de aprovechamiento que originará el cambio propuesto en la calificación de la parcela, también es objetivo de la innovación proponer y llevar a cabo todas 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 MODIFICACIÓN

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

A.3. ANTECEDENTES

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

- El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27.07.1990, y siendo aceptado el documento correspondiente al Texto

refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.10.1995.

- Documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. SITUACIÓN

Los terrenos que componen el ámbito de la presente innovación se localizan en el casco urbano de Tarifa, dando fachada al paseo Marítimo que discurre paralelo a la Playa de Los Lances y a la Carretera de la Isla de las Palomas que los separa del Puerto de la Rada.

La parcela limita al norte con la Glorieta de León, al suroeste con la Avenida de los Lances, al sureste con la Carretera de la Isla de las Palomas y al noreste con la Avenida de las Fuerzas Armadas.

A.4.2. SUPERFICIE

La superficie total del área objeto de la innovación es de 10.042 m².

A.4.3. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

La parcela objeto de este documento, exenta por todos sus linderos, se sitúa como baluarte del casco urbano de Tarifa, en contacto directo con el frente marítimo. Se trata de una parcela muy representativa, tanto por su localización y su topografía como por los elementos de interés patrimonial que en ella se encuentran: el mencionado Castillo de Santa Catalina, edificación neorrenacentista de la década de los 20 del pasado siglo, y una serie de estructuras defensivas tipo bunker que datan de la Segunda Guerra Mundial.

La forma de la parcela es trapezoidal, teniendo los lados mayores 122,53 y 142,05 metros de longitud, y siendo paralelos a la Playa de los Lances y el Puerto de la Rada respectivamente. La topografía de la parcela se caracteriza por la existencia de un cerro bastante escarpado, que alcanza una altura de casi 20 metros sobre el nivel del mar.

La parcela se encuentra dentro del suelo urbano consolidado de Tarifa, por lo que cuenta con todos los servicios urbanos necesarios:

- Acceso rodado desde todos sus linderos
- Abastecimiento de agua y saneamiento.
- Energía eléctrica y telecomunicaciones.

aprobado

del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Actualmente tiene una serie de edificaciones en desuso que consumen una edificabilidad total de 709 m².

Asimismo existen actualmente, en la esquina este de la parcela, unas obras de una área de hostelería, paralizadas.



A.4.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN

A.4.4.1. Clasificación

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa ya adscribía la parcela objeto de este documento al suelo urbano, tal y como puede observarse en el correspondiente Plano de Clasificación del mencionado Plan.

Con posterioridad, el documento de Adaptación Parcial a la LOUA adscribe los terrenos objeto de esta innovación a la clase de Suelo Urbano Consolidado, en virtud de lo dispuesto en el apartado 1.a), del artículo 4 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 tanto que, habiendo sido clasificados como urbanos por el planeamiento urbanístico vigente, cumplen lo prescrito en el apartado 2.A) del artículo 45 de dicha Ley.

El mencionado documento de Adaptación Parcial incluía los terrenos objeto de esta innovación dentro de la Zona 9 "Áreas Dotacionales" del suelo urbano del núcleo de Tarifa. En el documento de Adaptación no se asigna a esta zona ningún valor concreto de densidad o edificabilidad globales, ni un uso global determinado, si bien, como ya hemos comentado, la parcela objeto de esta innovación, consumía una edificabilidad no dotacional de 709 m² de techo.

A.4.4.2. Calificación

La calificación de los terrenos está determinada por el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, toda vez que, al ser esta una determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva del planeamiento general, según lo determinado en el apartado 2.A) a) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se trata de una determinación que no es objeto de su Adaptación Parcial a la LOUA, la cual alcanza, únicamente, a las determinaciones de ordenación estructural, según lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y los artículos 2 y 3 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.

El mencionado Texto Refundido califica los terrenos objeto de este documento como Instalaciones Especiales, para Observatorio Meteorológico.

Las condiciones de uso y edificación, están determinadas en el artículo 2.3.15 del Capítulo Tercero "Ordenanzas Particulares de Cada Zona", del Título Segundo "Normas en Suelo Urbano", de la Normativa Urbanística del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

Los usos permitidos son los relacionados con los destinos de las parcelas calificadas como Instalaciones Especiales en el momento de la aprobación del mencionado Texto Refundido, pudiendo plantearse un cambio de uso únicamente para destinar las parcelas a los usos recogidos en las Ordenanzas de Equipamientos, (Ordenación de parcela de equipamiento comunitario, Ordenanza de equipamiento docente o escolar, Ordenanza de Equipamiento Deportivo).

A.4.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela objeto de esta innovación, con referencia catastral 5183901 TE6858S 0001UG es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en virtud de acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de 24 de enero de 2006, por el que se acepta la reversión a dicho ente local de los mencionados terrenos, toda vez que los mismos, que fueron cedidos por el Consistorio gratuitamente al Estado en su Ramo de Marina de Guerra en virtud de escritura pública 248 de 31 de julio de 1953 para su destino a semáforo y puesto de observación (estación meteorológica), han quedado desafectados del fin público que

provocó su cesión gratuita, según consta en Resolución de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa de 9 de abril de 2001, en la que se dispone la reversión, al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, de los terrenos objeto de esta innovación.

Con todo lo expuesto, se deduce que en los últimos cinco años no ha habido más propietario de derecho alguno sobre la finca, que el citado Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

SEGUIMIENTO... aprobado
Iniciado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEJORA DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA Y DEL ENTORNO URBANO. **aprobado**
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



B. MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En primera instancia, el objeto de esta Innovación es la calificación de la parcela descrita en el apartado A.4.3, que debe modificarse con el fin de conseguir los objetivos descritos en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, es decir, la implantación de nuevos usos Terciarios. Cabe resaltar que en la actualidad la parcela está en desuso. La calificación asignada desde el planeamiento general vigente es la de Instalaciones Especiales.

Por otra parte, para garantizar la viabilidad de la implantación del uso terciario en las nuevas parcelas, se modifican las condiciones de aprovechamiento y volumen de la Ordenanza de Actividades del PGOU de Tarifa, contenidas en el artículo 2.8.3 de la Normativa Urbanística.

Debe sin embargo considerarse que, al sustituirse el uso de Instalaciones Especiales, por un uso terciario de carácter privado, se produce 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:

"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 de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente."

Tenemos por tanto que, la consecución de los objetivos de la presente innovación no solo incide en la calificación del suelo afectado, si no 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, y en la edificabilidad global de la Zona 9 del Suelo Urbano del Núcleo de Tarifa.

Considerando lo anterior, y dado que se propone un incremento en el aprovechamiento lucrativo, deben tomarse las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de la

proporcionalidad entre aprovechamiento y dotaciones que actualmente existe. Por tanto, de la parcela objeto de esta innovación deberá segregarse la superficie de suelo necesaria para que, una vez calificadas las nuevas parcelas obtenidas con uso dotacional, se mantenga dicha proporcionalidad. Esta segregación por tanto también es objeto de esta innovación.

Resumiendo son objeto de esta modificación: la clasificación de los terrenos afectados por esta innovación, la edificabilidad global de la Zona 9 del Suelo Urbano del Núcleo de Tarifa, la segregación de los mismos en varias parcelas y la calificación de éstas.



B.2. CRITERIOS BÁSICOS

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

- La nueva ordenación propuesta debe respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente, materializado en las áreas urbanas colindantes.
- Ante el aumento de aprovechamiento que se proponga desde la innovación, deben tomarse las medidas necesarias para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones del área urbana en que se encuentran las parcelas afectadas.
- La nueva implantación terciaria deberá respetar los valores históricos y patrimoniales de las edificaciones existentes en la parcela, tanto el Castillo de Santa Catalina como las estructuras defensivas tipo búnker existentes.

B.3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente innovación consiste, fundamentalmente, en sustituir el uso de Instalaciones Especiales por el uso Terciario Comercial.

Del mismo modo, debido al incremento de aprovechamiento que origina el cambio de uso, y siguiendo las determinaciones del artículo 36.2.a) de la LOUA, según las cuales en las áreas sujetas a innovación debe mantenerse la proporcionalidad entre el aprovechamiento y las dotaciones, se segregarán dos parcelas para uso dotacional. En virtud de lo establecido en el apartado 2 del artículo 58 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos objeto de esta innovación pueden quedar excluidos

de las áreas de reparto, y, por consiguiente, no es necesaria la delimitación de unidad de ejecución alguna.

Por último la presente innovación altera el parámetro de edificabilidad global de la zona homogénea del suelo urbano, a la que la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, adscribe los terrenos objeto de esta 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 de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural establecida por los Planes Generales.

Como se ha expresado en el apartado B.1, el cambio de uso previsto en la parcela afectada, y el consiguiente incremento de aprovechamiento, implican un cambio en la categoría de la misma, que pasarían a ser suelo urbano no consolidado, en virtud de lo establecido en el apartado 2.B).c) del artículo 45.

b. 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 la determinación de los "usos y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano", pertenece a la ordenación estructural. En virtud de la Disposición Transitoria Segunda, en cuanto el planeamiento general de Tarifa no está adaptado a la Ley 2/2012 que modifica a la LOUA, seguiremos considerando el parámetro de densidad global para determinar si la innovación tiene carácter estructural.

Los parámetros antes mencionados para la zona 9 del suelo urbano del núcleo de Tarifa recogida en el apartado A.4.4 del presente documento, se modifican en los siguientes términos:

Edificabilidad global: 0,03 m² t/m² s

B.3.2. LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En relación con el suelo urbano no consolidado categoría asignada a las parcelas objeto de la presente 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 o pueden establecer la ordenación pormenorizada de las distintas áreas de suelo, determinándose el carácter de preceptivo o potestativo en función de sus características.

a. Determinaciones preceptivas

En el plano de Ordenación O.03 se identifican todas las parcelas resultantes de las alteraciones introducidas desde este documento, tanto aquellas a las que se atribuye un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, así como en las que se materializa el cumplimiento del deber de las personas titulares de los terrenos objeto de esta innovación.

En concreto el incremento de aprovechamiento se atribuye a las parcelas terciarias (P-1, P-2, P-3 y P-4) y en las parcelas dotacionales (P-5 y P-6) se materializa el cumplimiento del deber de las personas titulares de los incrementos de aprovechamiento.

b. Determinaciones potestativas

En la presente innovación se marcan los parámetros urbanísticos básicos y las condiciones de ordenación, así como las determinaciones gráficas necesarias para fijar "la nueva ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias" de los terrenos objeto de esta innovación, 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 parcela.

Dichos parámetros urbanísticos se resumen a continuación:

	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	P-6
Clasificación	Urbano no consolidado					
Superficie	510 m ²	845 m ²	1.129 m ²	553 m ²	5.441 m ²	1.564 m ²
Uso	Terciario (Comercial)				Equipamiento	Espacios Libres
Ordenanza	Ordenanza de actividades del PGOU de Tarifa (Edificación aislada)				Equipamiento Comunitario del PGOU de Tarifa	Espacios Libres del PGOU de Tarifa

Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

B.3.3. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

B.3.3.1. Programa de Actuación

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 y al Sistema de Equipamientos del municipio, suponen cambios en el Programa de Actuación. Estos cambios se incorporan a este documento en el apartado D.1 "Programa de Actuación".

B.3.3.2. La cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo

De acuerdo con lo establecido en el apartado 3.b) del artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios de los terrenos urbanos no consolidados previstos en el apartado 2.B).c) del artículo 45 de la mencionada Ley, que es el caso que nos ocupa, tienen la obligación de ceder la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento, aplicado a la diferencia sobre el preexistente, en concepto de participación del municipio en las plusvalías.

El incremento de aprovechamiento se recoge en el siguiente cuadro, teniendo en cuenta que en el Plan General vigente no se fija ningún coeficiente de uso o tipología para los distintos usos, y según los criterios del Documento de Adaptación a la LOUA, a la hora de

determinar el aprovechamiento lucrativo de un área o sector debe tomarse como coeficiente de homogeneización la unidad.

Parcela	DATOS SEGÚN PGOU				Parcela	DATOS SEGÚN MODIFICACIÓN			
	Edificabilidad (m ²)	Uso	Coef. Homog. (m ² utc/m ²)	Aprov. Lucrativo (m ² utc)		Edificabilidad Máxima (*) (m ²)	Uso	Coef. Homog. (m ² utc/m ²)	Aprov. Lucrativo (m ² utc)
Parcela inicial	709 (no lucrativo)	Instalaciones especiales	-	-	P-1	714	Terc-Com	1,00	714
					P-2	1.183	Terc-Com	1,00	1 183
					P-3	1.581	Terc-Com	1,00	1.581
					P-4	774	Terc-Com	1,00	774
					P-5		Equipam.	-	-
					P-6		E. Libres	-	-
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				-	TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				4.252

(*) Aplicando los parámetros de ocupación y edificabilidad marcados en la ordenanza de Actividades (Edificación abierta) del PGOU de Tarifa.

Como puede observarse en los resultados expresados en la tabla, con las alteraciones introducidas por la presente Modificación se incrementa el aprovechamiento lucrativo en 4.252 m² utc.

En el caso que nos ocupa, dado que los terrenos objeto de esta innovación son de propiedad municipal, no es necesario delimitar una parcela en la que se materialice el aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías.

SALIDENCIA.- **aprobado**
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 178.^º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SILENCIO.

aprobado

delosamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sion celebrada el dia **15 MAYO 2012** (Articulo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanistico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Tarifa introducía la calificación de Instalaciones Especiales para dar cabida a una serie de actividades muy específicas, como las relacionadas con la Defensa Nacional, la producción de energía alternativa o la de Observatorio Meteorológico, que era a la que se destinaba la parcela afectada por la innovación. Precisamente por la especificidad de la actividad que se desarrollaba en la parcela, una vez que el Observatorio Meteorológico ha dejado de estar en funcionamiento, la parcela ha entrado en un proceso gradual de abandono.

Este proceso es aún más grave si consideramos dos circunstancias que concurren en este caso.

Por una parte, la posición de la parcela en el núcleo urbano de Tarifa es muy significativa. La parcela considerada supone el remate sur del casco, con gran visibilidad tanto desde Playa Chica y la Playa de los Lances como desde el núcleo urbano. Se sitúa frente al Puerto de la Rada, en una zona de gran actividad terciaria y turística. Por tanto, el estado de abandono de la parcela incide muy negativamente en la imagen urbana de Tarifa, por lo que sería conveniente volver a ponerla en uso lo antes posible.

Por otra parte, hay que considerar el valor histórico y patrimonial de las edificaciones e instalaciones incluidas en la parcela, que al estar en desuso se han ido deteriorando. El Castillo de Santa Catalina en concreto, aparece incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía como Bien de Interés Cultural (BIC), inscrito con fecha 25 de junio de 1985. Sería muy necesaria una intervención sobre la parcela considerada, que contribuyera a la mejora y conservación de los elementos arquitectónicos existentes.

Según la Normativa Urbanística de Tarifa, en parcelas como la estudiada, calificadas como Instalaciones Especiales, en caso de plantearse un cambio de uso se admitirían usos similares a los permitidos en su ordenanza, o alguno de los incluidos en las Ordenanzas de equipamientos.

No obstante, y dada la actual coyuntura económica por la que atraviesan las administraciones locales, acometer la rehabilitación de las edificaciones existentes en la parcela asignándole a ésta un uso exclusivamente dotacional sería bastante complicado, y las dificultades de financiación de la intervención serían muy elevadas. La inclusión de un uso lucrativo en la parcela, ocupando una superficie en todo caso no superior al 30% de la

misma, permitiría al Ayuntamiento obtener un beneficio para reinvertir en la rehabilitación y mejora del patrimonio existente, permitiendo destinar el resto de la parcela al uso dotacional que se estime más conveniente para el municipio.

Dada la situación de la parcela con respecto al foco de actividad terciaria que supone el Puerto de la Rada, y con respecto a las playas urbanas del municipio, y con el objetivo de favorecer la reactivación económica de la zona, se plantea la inclusión de usos terciarios comerciales, situados en el perímetro de la parcela original. La posición de las parcelas terciarias en ningún caso afecta al Castillo de Santa Catalina, principal elemento patrimonial de la parcela original, permitiendo tanto el acceso al mismo como la visibilidad desde el núcleo urbano.

SIGNIFICANCIA:
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 13 de Mayo de 2012.
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

La ordenación que se propone para la parcela afectada 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.

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, que mantendría e incluso realzaría la visión del Castillo de Santa Catalina desde la playa. La parcela dotacional se sitúa lógicamente en la zona central de la parcela actual, en torno al Castillo cuya edificación será rehabilitada y destinada al uso público.

Las parcelas destinadas a uso terciario comercial se sitúan en el perímetro de la parcela original. Se ha preferido situar varias parcelas de menor tamaño ocupando posiciones estratégicas con respecto al viario existente, ya que el uso comercial que se pretende introducir puede fácilmente desarrollarse en superficies no muy elevadas, permitiendo la fragmentación y no entorpeciendo por tanto la percepción de la parcela dotacional. Los parámetros urbanísticos que desde el Plan General de Tarifa se marcan para las actividades terciarias prácticamente no difieren, en altura ni edificabilidad, de las de las edificaciones residenciales existentes en el entorno.

En cuanto a las estructuras defensivas existentes, deberán integrarse en las distintas parcelas, sea cual sea el uso previsto para las mismas, sin afectar sus características estructurales.

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.

aprobado
 sesión celebrada el día 13 de Mayo 2012
 Artículo 128.5
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C.3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

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

C.3.1.1. Procedencia de la Modificación (Art.36 y 38)

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

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento general deben llevarse a cabo mediante una innovación de los mismos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación.

El artículo 37.2 establece "los límites" a partir de los cuales una actuación debería considerarse revisión, relativos al incremento de superficie de los suelos urbanos, que no aumentan en este caso, o al incremento de población, que tampoco sufre incremento alguno.

Por otra parte, los cambios de calificación que se proponen no 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 Modificación.

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

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

La Modificación 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.

Por el contrario, la Modificación tendrá carácter PORMENORIZADO, cuando, sin alterar las 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.

Tal como se ha descrito en el apartado B.3.1 de la Memoria Descriptiva de esta innovación, ésta afecta a la Determinaciones de Ordenación Estructural, por lo que concluimos que la misma tiene carácter ESTRUCTURAL.

c. 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,

"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 modificación debe observar iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos, con las particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

C.3.1.2.1 Reglas de ordenación (Apartado 2.a del Art. 36)

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

a. Regla 1ª

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

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 y las parcelas dotacionales se consigue "garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos". Al mismo tiempo, dado que el cambio de uso genera un incremento de aprovechamiento lucrativo en la parcela original, al adscribirla a la categoría de suelo urbano no consolidado, 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".

b. Regla 2ª

En la presente innovación se asignan usos lucrativos a parcelas que el planeamiento general califica como Instalaciones Especiales, para las cuales éste no asignaba aprovechamiento urbanístico alguno. Por tanto, su aplicación supone un incremento del aprovechamiento lucrativo total previsto por dicho planeamiento general, como queda,

reflejado en el apartado B.3.3.2. Deberán por tanto contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Dado que la zona homogénea del suelo urbano a la que pertenecen los terrenos objeto de esta innovación, está constituida únicamente por parcelas dotacionales y no es posible determinar la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo y la superficie dotacional conforme a lo establecido en el apartado 3.a) del artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2010, de 30 de enero, de modificación de la mencionada Ley, se ha adoptado como criterio aplicar los estándares dotacionales mínimos establecidos por el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para las áreas de uso global terciario.

Deberíamos por tanto reservar como mínimo el 14% de la superficie total del ámbito de actuación, de la cual al menos el 10% se destinaría a parques y jardines. Esto supone una superficie mínima dotacional total de 1.406 m² suelo, incluyendo un mínimo de 1.004 m² de espacios libres. Tal y como puede comprobarse en el cuadro incluido en el apartado B.3.2.b, estos valores mínimos se cumplen sobradamente, ya que se destinan un total de 7.005 m² a dotaciones (69,75 % de la superficie total) de los cuales 1.564 m² (15,57%) se incorporarán al sistema local de espacios libres del municipio de Tarifa.

c. Regla 3^a

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

d. Regla 4^a

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 5^a

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.

f. Regla 6ª

No procede ya que los terrenos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad de las dotaciones, tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio *ción celebrada el día 15 MAYO 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).*

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

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

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

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

a. 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.

b. Regla 2ª

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

c. Regla 3ª

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

C.3.2. LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO

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

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

El resumen Ejecutivo queda incorporado a la modificación como Anexo.

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

C.3.5. 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 adecuan 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 está ocupada por el viario existente en el límite suroeste de la parcela.

C.3.6. LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

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

Tarifa, abril de 2012

Fdo.: Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

Arquitecto

RESOLUCIÓN -

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2015 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

D.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La presente Modificación Puntual introduce algunos cambios en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

a. Obtención de las Parcelas P-5 y P-6

La obtención tanto de la parcela P-5 (Equipamiento) como de la P-6 (Espacios Libres), se llevará a cabo por cesión obligatoria y gratuita, según lo dispuesto en el artículo 143 de la LOUA.

b. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización de la parcela P-6, y cualquier otra que fuera precisa para llevar a cabo las determinaciones fijadas en la innovación, también según lo descrito en el mencionado artículo 143 se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias.

D.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**D.2.1. ADSCRIPCIÓN DE LAS INVERSIONES NECESARIAS**

La obtención de las parcelas dotacionales, que se realiza mediante cesión obligatoria y gratuita, y los costes de urbanización necesarios, que se establece como carga urbanística para el desarrollo de la presente innovación, estarán a cargo de los propietarios de los terrenos objeto de esta innovación.

D.2.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente innovación supone un incremento en la disponibilidad de suelos para usos productivos, toda vez que su objeto es destinar, parte de unos terrenos que se encuentran en desuso en la actualidad, a usos comerciales.

Asimismo, las determinaciones de la presente innovación, no suponen una carga adicional a las Haciendas de la Administración Pública, en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias, por un lado, ya que los terrenos objeto de dicha innovación, se encuentran en una zona muy consolidada por las infraestructuras, ni al mantenimiento de las zonas verdes, ya que la nueva parcela destinada a espacio libre público, debe su

destino a una imposición legal por causa de la legislación urbanística vigente y de la Ley de Costas.

RESOLUCIÓN - **aprobada**
totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 178,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SILENCIO.

aprobado

totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ordenación pormenorizada

	32
A. MEMORIA	32
A.1. Información urbanística	33
A.1.1. Superficie y delimitación de la parcela	33
A.1.2. Infraestructuras existentes	33
A.1.3. Estructura de la propiedad	34
A.2. Descripción de la ordenación propuesta en la parcela	34
A.2.1. Parcelas P-1 a P-4	34
A.2.2. Parcela P-5	34
A.2.3. Parcela P-6	35
A.2.4. Justificación del cumplimiento de la LOUA	35
A.2.5. Mantenimiento de las estructuras defensivas existentes en la zona	35
A.3. Resumen de determinaciones cuantificables	36
B. ORDENANZAS	37
C. PLAN DE ETAPAS	40
C.1. Contenido	41
C.2. Parcelas dotacionales	41
C.3. Parcelas P-1 a P-4	41
D. ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS	42
D.1. Dotación de agua	43
D.2. Saneamiento	44
D.2.1. Saneamiento. Pluviales	44
D.2.2. Saneamiento. Residuales	44
D.3. Energía eléctrica	45

RESOLUCIÓN aprobada
del Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 (Artículo 178,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. MEMORIA

A.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística de la parcela actual, sobre la cual se materializará la nueva ordenación proyectada, queda descrita en el apartado A.4 de la Memoria de Información de la modificación. A continuación se detallan algunos aspectos.

A.1.1. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN DE LA PARCELA

La superficie de la parcela objeto de la innovación es de 10.042 m². Los límites de la parcela son los siguientes:

- Al norte: la Glorieta de León.
- Al suroeste: la Avenida de los Larices.
- Al sureste: la Carretera de la Isla de las Palomas.
- Al noreste: la Avenida de las Fuerzas Armadas.

A.1.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Red viaria

La parcela está rodeada en sus cuatro linderos por viarios públicos, que se han enumerado en el apartado anterior. Por tanto, tanto el acceso peatonal como el rodado están garantizados en todo su perímetro.

Abastecimiento de agua

Los terrenos considerados cuentan con red municipal a pie de parcela.

Saneamiento

Los terrenos considerados cuentan con red municipal a pie de parcela.

Energía eléctrica

Los terrenos considerados cuentan con red de baja tensión a pie de parcela.

A.1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela objeto de esta innovación, con referencia catastral 5183901TE6858S0001UG es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en virtud de lo expuesto en el apartado A.4.5 de la Memoria Descriptiva de la Modificación.

APROBADO
Iniciativa por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 Artículo 128,5
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

A.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA PARCELA

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-comercial en la parcela ocupada por el Castillo de Santa Catalina, dicha parcela se subdivide en seis distintas: cuatro que se destinarán al uso terciario-comercial y otras dos que pasarán a incorporarse al sistema dotacional de Tarifa.



A.2.1. PARCELAS P-1 A P-4

Las parcelas P-1 a P-4 se destinan al uso terciario-comercial. Con el fin de minimizar las afecciones sobre la parcela que contiene al Castillo de Santa Catalina, se ha decidido fragmentar la superficie destinada al uso comercial, de manera que en ninguno de los límites de la parcela original se vea afectada la percepción de la mencionada edificación. Asimismo, se ha mantenido el actual acceso al Castillo desde la Avenida de las Fuerzas Armadas.

Se han delimitado cuatro parcelas, cuya posición queda recogida en el correspondiente Plano de Ordenación, y cuya superficie es la siguiente:

- Parcela P-1: 510 m²
- Parcela P-2: 845 m²
- Parcela P-3: 1.129 m²
- Parcela P-4: 553 m²

A.2.2. PARCELA P-5

La parcela P5, con una superficie de 5.441 m², se incorporará al sistema de dotaciones locales del municipio, destinándose al uso dotacional concreto que desde el Ayuntamiento

se determine. La parcela se desarrolla en torno a la edificación del Castillo de Santa Catalina, que una vez rehabilitado pasará a ser de uso público. La parcela mantiene el acceso desde tres de los linderos originales, y el cuarto estará ocupado por otra destinada a incorporarse al sistema local de espacios libres de Tarifa, con lo cual si fuera necesario podría mantenerse el acceso público.

A.2.3. PARCELA P-6

La delimitación de la parcela P-6, destinada a incorporarse al sistema local de espacios libres de Tarifa, se ha hecho coincidir prácticamente con el área de la parcela original que se ve afectada, a raíz del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, por la correspondiente servidumbre de protección. Sobre la superficie perteneciente a la servidumbre de protección se producen dos ensanchamientos, motivados por la existencia de dos estructuras defensivas tipo búnker, datadas en la Segunda Guerra Mundial, que se incorporan íntegras a la parcela de espacios libres. La parcela alcanza una superficie total de 1.564 m².

A.2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LOUA

La ordenación que se propone en el presente documento para la parcela afectada por esta innovación 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.

A.2.5. MANTENIMIENTO DE LAS ESTRUCTURAS DEFENSIVAS EXISTENTES EN LA ZONA

Tal y como se recoge en el "Catálogo de búnkeres del Campo de Gibraltar", realizado en 2006, dentro de la parcela objeto de la modificación podemos encontrar una serie de cinco edificaciones que forman parte de estructuras defensivas tipo búnker.

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.

AGENCIA
 Ayuntamiento de Santa Catalina
 sesión celebrada el día 15 MAYO 2012
 Artículo 128,5
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

A.3. RESUMEN DE DETERMINACIONES CUANTIFICABLES

NUEVA ORDENACIÓN				
		Uso	Superficie de parcela (m ² s)	Sup. máx. edificable (m ²)
USOS LUCRATIVOS	P-1	TERCIARIO-COMERCIAL	510	Según Ordenanzas
	P-2	TERCIARIO-COMERCIAL	845	Según Ordenanzas
	P-3	TERCIARIO-COMERCIAL	1.129	Según Ordenanzas
	P-4	TERCIARIO-COMERCIAL	553	Según Ordenanzas
TOTAL LUCRATIVO			3.037	-
DOTACIONES	P-5	EQUIPAMIENTOS	5.441	Según destino
	P-6	ESPACIOS LIBRES	1.564	
TOTAL DOTACIONES			7.005	
TOTAL NUEVA ORDENACIÓN			10.042	-

Tarifa, abril de 2012



Fdo.: Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

Arquitecto

RELIGENCIA:

aprobado

totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



B. ORDENANZAS

Artículo 1. Ámbito de aplicación

1. El artículo 2 que se recoge a continuación es de aplicación exclusivamente a las parcelas afectadas por la presente innovación.
2. El artículo 3, modifica determinados apartados del artículo 2.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, y por consiguiente es de aplicación no sólo a las parcelas afectadas por esta innovación, si no a todas las parcelas calificadas en el plano de ordenación detallada a escala 1:2000 como "ordenanza de actividades".

Artículo 2. Ordenanzas de aplicación

Para cada una de las parcelas resultantes de la presente innovación serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

Parcelas P-1 a P-4	Parcela P-5	Parcela P-6
Ordenanza de Actividades del PGOU de Tarifa (Edificación abierta)	Ordenanza de parcelas de Equipamiento Comunitario del PGOU de Tarifa	Ordenanza de los Espacios Libres del PGOU de Tarifa

Artículo 3. Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa

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

Uno. El apartado 3 del artículo 2.3.8 queda redactado del siguiente modo:

2.3.8.3 Forma de actuación.- La actuación será directa sobre cada parcela distinguiéndose dos casos:

a) Manzana cerrada: En este caso la línea exterior de la edificación coincidirá con la alineación oficial exterior de la parcela.

b) Edificación aislada: En este caso la línea exterior de la edificación estará obligatoriamente retranqueada un mínimo de cinco metros desde la alineación oficial exterior de la parcela, salvo en los casos en que en los planos de Ordenación Pormenorizada se determine de forma gráfica cualquier otra posición para la citada línea exterior de edificación.

Dos. El apartado 5 del artículo 2.3.8 queda redactado del siguiente modo:

2.3.8.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Caso de manzana cerrada. La altura no será superior a dos plantas ó 7,5 m.

La planta baja podrá ocupar la totalidad del solar, que tendrá una altura libre máxima de 5 metros.

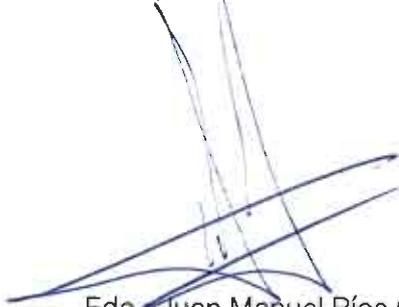
Las plantas superiores tendrán una profundidad máxima de 10 metros, contados desde la alineación anterior.

Parcela mínima.- 150 m². Fondo máximo.- 25 m. Ancho mínimo.- 7 m. Ocupación máxima.- 80%.

En el caso de edificación aislada, las condiciones de las alturas serán idénticas, variando los siguientes parámetros:

Parcela mínima.- 500 m². Ancho mínimo.- 10 m. Fondo máximo.- 50 m. Ocupación.- 70%. Separación a linderos.- Separación mínima 3 m. a medianerías y 5 m. a fachada (salvo en los casos en que en los planos de Ordenación Pormenorizada se determine de forma gráfica cualquier otra posición para la edificación).

Tarifa, abril de 2012



Fdo. Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

Arquitecto



RESOLUCIÓN
del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Art. no 138,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. PLAN DE ETAPAS

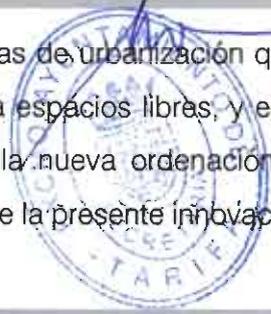
C.1. CONTENIDO

Este documento regula la gestión de la modificación puntual estructurando los distintos documentos a tramitar, los plazos de presentación de los mismos y los límites temporales de ejecución de las distintas obras.

SOLICITUD de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Tarifa en su artículo 27.º aprobado en sesión de Pleno celebrada el día 15 MAYO 2012 Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C.2. PARCELAS DOTACIONALES

El proyecto de obras ordinarias de urbanización que deba redactarse para la urbanización de la parcela P-6 destinada a espacios libres, y en su caso el necesario para adecuar las infraestructuras existentes a la nueva ordenación, deberá presentarse en el plazo de 3 meses desde la aprobación de la presente innovación.

**C.3. PARCELAS P-1 A P-4**

La solicitud de licencia de edificación para las parcelas comerciales deberá hacerse dentro del plazo máximo de un año desde la recepción de la urbanización a la que se hace referencia en el apartado anterior.

La licencia de utilización para las edificaciones que se construyan no podrá concederse hasta la recepción por parte del Ayuntamiento de la parcela P-6 destinada a espacios libres y totalmente urbanizada.

SALIDENCIA.-

Aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012**, (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



D. ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS

A continuación, y a partir de los datos generales que pueden obtenerse a partir de los parámetros y condiciones de ordenación fijadas desde la presente modificación para la nueva ordenación de la parcela afectada, haremos una previsión de las necesidades de suministro para los distintos servicios urbanos cuyo funcionamiento debe garantizarse para su desarrollo.

Los datos de partida son:

Superficie total:	10.042 m ²
Uso lucrativo:	Terciario Comercial
Superficie máx. edificable:	4.252 m ²
Sup. Espacios Libres:	1.564 m ²
Sup. Equipamientos:	5.441 m ²

D.1. DOTACIÓN DE AGUA

Analizamos el consumo previsto de agua, en función de los distintos usos del suelo del área:

Uso terciario comercial:

Para el uso comercial consideramos un consumo aproximado de 16 l/ocupante-día. Para calcular el número de ocupantes consideramos que aproximadamente un 25% de la superficie construida total tiene una ocupación nula, y que podemos contabilizar un ocupante por cada 4 m² del resto de la superficie:

$$N^{\circ} \text{ máx. ocupantes} = (0,75 \times 4.252) / 4 = 797$$

$$C_C = 797 \times 16 = 12.752 \text{ l/día}$$

Espacios Libres:

Se estima una dotación de 1,5 l/m²-día para limpieza y riego de las áreas ajardinadas.

$$C_L = 1.564 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ l/m}^2\text{-día} = 2.346 \text{ l/día}$$

Equipamientos:

En principio se ha estimado una dotación de 25 l/ocupante-día. Al no definirse en esta innovación el uso dotacional concreto al que va a destinarse la parcela, asimilaremos al uso

administrativo Para calcular el número de ocupantes tomamos los valores fijados por el DB-SI para usos administrativos: 10 m² útiles por ocupante:

$$C_E = 900 \text{ m}^2 \times 25 \text{ l/ocupante} \cdot \text{día} \times 0,1 \text{ ocupante/m}^2 = 2.250 \text{ l/día}$$

El consumo total estimado de agua es por tanto:

$$C_T = 12.752 + 2.346 + 2.250 = 17.348 \text{ l/día}$$

Para estimar el caudal necesario debemos conocer el coeficiente punta K_P , que las Normas Urbanísticas del Plan General de Tarifa establecen en 2,5.

$$Q = C_T \times K_P = 17.348 \times 2,5 = 43.370 \text{ l/día} = 0,50 \text{ l/s}$$

En base a este consumo estimado, deberá consultarse con la Compañía Suministradora la suficiencia de las instalaciones existentes, y en su caso qué medidas deberán tomarse para garantizar el suministro de agua a las nuevas parcelas.

D.2. SANEAMIENTO

La zona en que se encuentra la parcela afectada por la modificación no cuenta con redes separativas de saneamiento, no obstante veremos por separado como influiría la nueva ordenación cada tipo de vertidos: pluviales y residuales.

D.2.1. SANEAMIENTO. PLUVIALES

No se prevé que el volumen de aguas residuales pluviales varíe apreciablemente una vez materializadas las determinaciones de la innovación, ya que las superficies totales de suelo no varían. Sí aumenta ligeramente el porcentaje de superficies edificadas, a las que corresponderían coeficientes de escorrentía distintos de los originales, pero la variación con respecto a la situación actual sería muy pequeña, y no implicaría la insuficiencia de las instalaciones existentes.

D.2.2. SANEAMIENTO. RESIDUALES

Para el cálculo de las secciones en los colectores necesarias para evacuar las aguas residuales que pudieran generarse en la UE-P.29, consideramos un caudal de retorno del 95%, por lo cual el máximo caudal a evacuar sería de 0,47 l/s.

D.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

Para estimar las necesidades de energía eléctrica del sector aplicamos por una parte las determinaciones sobre previsión de cargas contenidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, concretamente en la ITC-BT-10, y por otra una serie de valores medios orientativos. Se calcula en base a los siguientes valores:

Uso terciario-comercial: La carga se calcula considerando un mínimo de 100 w/m² construido. Aplicando los correspondientes coeficientes, en función de lo expresado en la *Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial*, obtenemos una previsión para la potencia demandada de 340,160 kW.

Espacios libres: Se considera una dotación para alumbrado de 1,00 W/m² de superficie. La parcela P-6 destinada a espacios libres tiene una superficie de 1.564 m², por lo que obtenemos una previsión de potencia demandada de 1,564 kW.

Equipamientos: Consideramos una dotación de 100 W/m² de superficie construida. La superficie edificable fijada para la parcela P-5 es de 900 m², por lo que obtenemos una previsión de potencia demandada de 90,000 kW.

En función de los cálculos anteriores, para la totalidad del sector obtenemos una previsión para la potencia demandada de 431,724 kW.

Deberá consultarse con la compañía suministradora para determinar un punto con capacidad suficiente para el suministro previsto.



SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Ayuntamiento de Tarifa
15 MAYO 2012
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



planos