A-2/2012

# Modificación Puntual PGOU de Tarifa,

## en las parcelas P-1, P-2 y P-5A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II"

Excmo. Ayuntamiento de Tar.
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL
19 JUL. 2016
ENTRADA nº 959

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..26..JUL. 2016.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA
SECRETARÍA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA
Documento INSCRITO Y DEPOSITADO en el Registro de instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios catalogados con el número, 42, en fecha 29.08.2016
LA SECRETARIA GENERAL.

PROMOTORES:
ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.
GESTORA INMOBILIARIA DEL ESTRECHO, S.L.

EXPEDIENTE Nº 10026
Fecha: Julio 2016

A. MEMORIA INFORMATIVA 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. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación 4
A.4.4. Características Naturales del Territorio 5
A.4.5. Estado actual de los terrenos 5

B. MEMORIA DESCRIPTIVA 7

B.1. Objetos de la modificación 8
B.2. Criterios básicos 8
B.3. Descripción de la nueva ordenación propuesta 8
B.4. Alcance de las alteraciones propuestas por la modificación. 9

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA 11

C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación 12
C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad 13
C.3. Marco jurídico de la modificación 13
C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 13
C.3.2. Texto Refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo 20
C.3.3. Legislación aplicable con carácter supletorio 20
C.3.4. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa 21
C.3.5. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental 21

D. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS 22

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL. 2016...

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 26 JUL. 2016.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

# A. MEMORIA INFORMATIVA

## A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo del presente documento es modificar, en el ámbito de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II", los condicionantes impuestos a los usos compatibles en las parcelas de uso residencial. Asimismo, es objetivo de esta modificación, redistribuir el número de viviendas de las parcelas vacantes en dicha zona, excepto las destinadas a viviendas con algún régimen de protección público, para ajustar la superficie media de aquéllas, de forma que respondan a las necesidades socio – económicas reales de la situación actual, garantizando el adecuado desarrollo y la ocupación del área urbana objeto de la presente innovación.

## A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación de la presente modificación fue sometida a consideración de la administración competente para su iniciación por petición formulada por Atalaya Desarrollos Inmobiliarios SL, con CIF B-41.944.513, a la que se unió con posterioridad Gestora Inmobiliaria del Estrecho con CIF B-11.344.181, como promotores del presente documento, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a iniciativa. Los promotores son también propietarios de la totalidad del suelo afectado por la presente modificación.

## A.3. ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, en tanto que sólo afecta a las ordenanzas de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II" (ordenanzas del Plan Parcial La Marina II) y a la distribución del número total de viviendas entre sus parcelas residenciales, sin afectar a éste, lo constituyen el Plan Parcial del Sector SUUI-3 "La Marina II" aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 12 de noviembre de 2002, ya desarrollado y urbanizado, y el Estudio de Detalle de la Manzana nº 5 del Plan Parcial La Marina II, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 22 de noviembre de 2005.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 26 JUL. 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

## A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### A.4.1. Situación

Los terrenos objeto de la presente Modificación, situados en el término municipal de Tarifa (Cádiz), están constituidos por las parcelas de uso residencial, incluidas dentro de la Zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II", zona que coincide con el ámbito del antiguo sector PP SUUI-3 "La Marina II". Dicha zona se sitúa al Noroeste del mencionado núcleo urbano, junto al paraje denominado Los Lances.

### A.4.2. Superficie

La superficie del ámbito de la Zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II", es de 135.368 m² de suelo, de los cuales, 52.333,93 m² son de uso residencial.

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

Los terrenos correspondientes a las parcelas residenciales de "La Marina II", están adscritos a la clase de suelo urbano consolidado, como consecuencia del desarrollo de las determinaciones de los distintos instrumentos de planeamiento, habiendo quedado incluidos en la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II", por la Adaptación Parcial del PGMO a la LOUA, quedando sus parámetros globales fijados en los siguientes valores, vigentes en la actualidad:

- Uso Global: ..... Residencial
- Edificabilidad Global: .....0,51 m²t/m²s
- Nivel de densidad:.....Media

Los parámetros de ordenación pormenorizada vigentes de las parcelas que van a ser objeto de la redistribución del número de viviendas, establecidos por el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUUI-3 "La Marina II" y el Proyecto de parcelación para la Parcela 5.A, son los que se recogen en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día....26 JUL. 2016.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARÍA

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día....26 JUL. 2016.....
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



| Parcela | P-2 | P-5.A |
|---|---|---|
| Uso | Residencial | Residencial |
| Superficie | 12.772 m² | 2.663 m² |
| Tipología | Colectiva Bloque Aislado | Colectiva Bloque Vertical u Horizontal |
| Ordenanza | Manzana con Edificación Aislada | Manzana Cerrada |
| Ocupación | 30% | 50% |
| Edif. Máx. Residencial | 13.000 m²t | 2.523,00 m²t |
| Edif. Mín. Equip. Comercial | 725 m²t | - |
| Nº Máx. Viv. | 127 | 23 |

## A.4.4. Características Naturales del Territorio

### A.4.4.1. Topografía

La topografía de las parcelas situadas más al norte de las afectadas por esta innovación es relativamente plana, con pendientes suaves descendentes hacia el Noroeste que se sitúan en torno al 2-4%, siendo mayores más al sur, ascendiendo desde la playa de los lances hacia el interior

Se trata de terrenos con la topografía propia del contacto entre las colinas que rodean la ciudad de Tarifa y la playa de Los Lances, fundamentalmente plana indicativa del carácter aluvial de la zona.

### A.4.4.2. Geotecnia

En líneas generales, los terrenos objeto de esta innovación se caracterizan por la presencia de un sustrato areno-limoso desde una variable que oscila entre 0,40/1,70 y 3,80/20,00 m. aproximadamente, registrándose hacia techo un recubrimiento de grosor medio de 1,50 m de terreno vegetal relleno de baja compacidad.

## A.4.5. Estado actual de los terrenos

Los terrenos están totalmente urbanizados, como así se reconoce en 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, y cuentan con las infraestructuras que se enuncian a continuación: red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telefonía.

En lo que se refiere a edificación, las parcelas P-3.1, P-3.2, P-4 y P-5B, se encuentran totalmente terminadas. La Parcela P-2 se encuentra edificada parcialmente con un conjunto edificatorio con los siguientes parámetros:

- Nº de viviendas: ..... 48 viviendas
- Superficie Residencial Edificada: ..... 4.840,30 m²t
- Superficie Equipamiento Comercial Edificada ..... 447,54 m²t

El resto de las parcelas, entre ellas la P-5A, se encuentran aún sin edificar.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL. 2016.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día....26 JUL. 2016.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE TARIFA · SECRETARÍA ·

# B. MEMORIA DESCRIPTIVA

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 26 JUL. 2016...
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## B.1. OBJETOS DE LA MODIFICACIÓN

Para alcanzar los objetivos descritos en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, es objeto de la presente modificación:

- Las condiciones de los usos compatibles de las Condiciones Particulares del Ámbito de la Ordenanza Residencial en Manzana con Edificación Abierta de la Zona 7 del Suelo Urbano del Núcleo de Tarifa "La Marina II" (art. 29 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial del Sector UUI-3 "La Marina II").
- Las condiciones de los usos compatibles de las Condiciones Particulares del Ámbito de la Ordenanza Residencial en Manzana Cerrada de la Zona 7 del Suelo Urbano del Núcleo de Tarifa "La Marina II" (art. 35 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial del Sector UUI-3 "La Marina II").
- El número máximo de viviendas de las parcelas P-2 y P-5A, de la Zona 7 del Suelo Urbano del Núcleo de Tarifa "La Marina II" (antiguo Sector UUI-3 "La Marina II")

## B.2. CRITERIOS BÁSICOS

La consecución de los objetivos descritos en el apartado A.1, se llevará a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente.
- No modificar los parámetros de ordenación estructural de la zona a la que pertenecen los terrenos del ámbito de la innovación.
- Mantener los parámetros de edificabilidad lucrativa asignados a las parcelas objeto de la modificación por el correspondiente Plan Parcial.

## B.3. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA

La presente innovación propone alterar los condicionantes que la Normativa Urbanística del Plan Parcial del sector La Marina II, de aplicación en la Zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, establece para los usos compatibles en las parcelas de uso residencial, tanto en la ordenanza Residencial en Manzana con Edificación Aislada, como en la ordenanza Residencial en Manzana Cerrada, sin modificar la relación de dichos usos.

En ambos casos, el planeamiento vigente establece como limitación a estos usos, que sólo pueden admitirse en las plantas bajas de los edificios. La presente innovación, propone

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL 2016.....
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



suprimir dicha condición, limitando la compatibilidad a la edificabilidad correspondiente a la ocupación máxima de cada parcela.

Asimismo, y por último, la presente innovación, sin incrementar el número de viviendas previstas en el planeamiento vigente para el conjunto de las parcelas pertenecientes a su ámbito de actuación, propone el trasvase de 8 de las viviendas asignadas a la Parcela P-2, a la Parcela P-5.A, de forma que el número máximo de viviendas en la parcela P-2 pasa de 127 a 119, mientras que el de la Parcela P-5.A pasa de 23 a 31.

## B.4. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN.

En el presente apartado se analiza cómo afectan las alteraciones propuestas desde la presente innovación a las determinaciones que según la legislación urbanística vigente debe contener el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El apartado 2.A).a del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativo a las determinaciones de los Plan Generales de Ordenación Urbanística, establece que son determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado *"la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo"*.

La presente innovación afecta a la determinación de los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, y, en concreto, a las siguientes determinaciones:

- La ordenación urbanística detallada en relación con: la distribución del número máximo de viviendas entre la zona A de la Parcela P-2 y la Parcela P-5.A.
- Las condiciones de los usos compatibles de las ordenanzas de las parcelas residenciales de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa.

Por consiguiente las alteraciones propuestas en esta innovación según lo descrito en el apartado anterior, sólo afectan a la ordenación pormenorizada preceptiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

Julio de 2016

Raquel Chabrera Rubio

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL. 2016.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...26 JUL. 2016.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

# C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 26 JUL. 2016..
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

El municipio de Tarifa está incrementando en la actualidad sus actividades económicas, que son las generadoras de empleo, principal preocupación social en la actualidad, por lo que la presente modificación favorece la implantación de ellas.

En este sentido, la presente innovación pretende soslayar las limitaciones existentes y carentes de sentido para, en cumplimiento de uno de los fines específicos de la actividad urbanística, *"garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos"*, conforme a lo dispuesto en el apartado 1.e) del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanístico de Andalucía.

Por otro lado, hay que considerar que la densidad establecida por el planeamiento vigente para la zona implica una ratio de edificabilidad por vivienda muy elevada, que no se corresponde con la tipología demandada en la actualidad en el núcleo de Tarifa. Ésta está muy relacionada con los modelos familiares predominantes en el municipio, compuestas por muy pocos miembros, y con los recursos económicos de los que disponen, lo que implica una demanda de viviendas con programas muy ajustados, que satisfagan las necesidades habitacionales básicas y no impliquen una carga económica inasumible.

Manteniendo los parámetros actuales, a corto y medio plazo se haría inviable el desarrollo de los solares vacantes en la zona, dando lugar a la actual imagen urbana de grandes áreas urbanizadas sin consolidar por la edificación, incluso con determinados solares con obras paralizadas, lo que, a la larga, resulta bastante negativo.

La posibilidad de destinar parte de la edificabilidad, a actividades económicas en edificios independientes, va a permitir, además de facilitar el desarrollo e implantación de las iniciativas de negocio del municipio, que sea la propia demanda la que ajuste los programas de las viviendas, facilitando la colmatación de los espacios urbanos vacantes y, consiguientemente, el desarrollo cohesionado de la ciudad y el acceso de la población de Tarifa a una vivienda digna, de acuerdo con los fines de la actividad urbanística establecidos en los epígrafes a y e del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 26 JUL. 2018.....



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

La presente modificación, aun con las alteraciones descritas a lo largo del presente documento, no afecta a la distribución de usos globales y de población en el territorio, ni al uso global de la zona de suelo urbano a la que pertenecen los terrenos objeto de la modificación.

Tampoco se han modificado las tipologías de edificación previstas para la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, ni el volumen máximo, ni la altura máxima prevista en dicha zona.

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

## C.3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

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

#### C.3.1.1. Procedencia de la modificación

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.

Las modificaciones que se proponen afectan a las determinaciones de ordenación pormenorizada de un ámbito muy reducido del núcleo urbano de Tarifa, y 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.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL. 2016....
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



b. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

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

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

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

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

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

Tal como se ha descrito en la Memoria Descriptiva de esta innovación, ésta únicamente afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva, según el apartado 2.A) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que concluimos que la innovación tiene carácter PORMENORIZADO.

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

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

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL. 2016.....
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



justificado en el apartado anterior de la presente memoria, por lo que podría presentarse a trámite en cualquier momento. En cualquier caso, y dado que el municipio de Tarifa ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no existen limitaciones a la aprobación de modificaciones del planeamiento general, más que las establecidas en el apartado 2 del artículo 37, ya justificado, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 38 de la mencionada Ley, que establece que "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente", en base a la justificación expuesta en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa, es procedente la formulación de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

### C.3.1.2. Régimen Urbanístico. Clasificación del Suelo (art. 45)

La presente innovación afecta a terrenos adscritos por el Planeamiento Vigente a la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.A del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos urbanos que no se encuentren en ninguno de los supuestos del apartado 2.B del mismo artículo. Estos supuestos son los siguientes:

- *"a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes"*
- *"b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.*
- *"c) 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".*

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL. 2016....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Los terrenos objeto de la presente innovación, son parcelas pertenecientes a un ámbito de planeamiento ya urbanizado, como culminación de un desarrollo urbanístico previo, que no constituyen vacíos relevantes carentes de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, por lo que no nos encontramos en el supuesto del punto "a" anterior.

Asimismo, como ya se ha expuesto en la Memoria Descriptiva, la presente innovación no supone cambio de uso o edificabilidad global asignada por el planeamiento vigente a la zona homogénea del suelo urbano a la que pertenecen las parcelas objeto de la misma, por lo que tampoco nos encontramos en el supuesto del punto "b" anterior.

En lo relativo al punto "c" anterior, para que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano no consolidado, se deben dar dos condiciones, que son necesarias, pero no suficientes por si mismas: la necesidad de incrementar o mejorar las dotaciones o de las infraestructuras básicas y que se produzca un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad o cambio de uso. Al no plantearse incrementos de edificabilidad, ni del número de viviendas en las parcelas objeto de esta innovación, no hay incremento de aprovechamiento y no es necesario incrementar, ni mejorar las infraestructuras básicas, más aún al tratarse de unas infraestructuras de reciente creación, que se encuentran en perfecto estado de funcionamiento y que, en aplicación de las normativas técnicas de las compañías suministradoras, tienen capacidad para cierta ampliación de la demanda de suministro.

En lo relativo a la necesidad de incrementar las dotaciones, la segunda regla sustantiva de ordenación, recogida en el apartado 1 del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que en los sectores de suelo urbanizable (del que procede la zona homogénea de suelo urbano que nos ocupa) las reservas para dotaciones en el suelo con uso característico residencial, se calculan en función del techo edificable con uso residencial, asignado por el planeamiento general vigente. Con las determinaciones de la presente innovación, no se incrementa la edificabilidad destinada al uso residencial en el ámbito de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, proveniente del desarrollo del sector de suelo urbanizable SUUI-3 "La Marina II", por lo que en estricto cumplimiento del artículo 17, no sería necesario ni incrementar ni mejorar las dotaciones, y por consiguiente tampoco estaríamos en el supuesto del punto "c" anterior.

Por consiguiente, con las determinaciones de la presente innovación, las parcelas objeto de ésta siguen manteniendo la clasificación de Suelo Urbano Consolidado y, consiguientemente, el régimen urbanístico aplicable es el propio de esta clase de suelo, teniendo en cuenta lo

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....
26 JUL. 2016
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



regulado en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativo al régimen de las innovaciones de los instrumentos de planeamiento.

### C.3.1.3. 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.3.1.3.1 Reglas de ordenación (Apartado 2.a del Art. 36)

La presente Modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en al 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 ésas 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, en concreto en lo relativo a lo previsto en los apartados 1.a) y 1.e) del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, las determinaciones de la presente innovación no afectan a las reglas y estándares de ordenación regulados en el artículo 17 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tal y como se ha justificado en el apartado C.3.1.2 de esta Memoria Justificativa.

b. Regla 2ª

En esta regla de ordenación se enumeran una serie de circunstancias que, en caso de producirse en la innovación, implicarían la necesidad de *"contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento"*. Estas son:

- Aumento del aprovechamiento lucrativo del terreno.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 26 JUL. 2016 .....
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



- Desafectación de suelos de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos.

- Supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Las determinaciones de la presente innovación no se enmarcan en ninguno de los supuestos anteriores, por lo que no sería necesario adoptar medidas compensatorias.

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

En tanto todos los terrenos objeto de la presente innovación tenía uso residencial de acuerdo con el planeamiento vigente, la presente modificación no tiene que cumplir esta regla.

f. Regla 6ª

Tampoco es de aplicación esta regla, ya que, en el caso que nos ocupa, no hay que adoptar medida alguna para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad de las dotaciones respecto del aprovechamiento.

### C.3.1.3.2 Reglas de documentación (Apartado 2.b del Art. 36)

La presente modificación, al tratarse de una innovación 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)"* y *"Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión (que) podrán tener el*

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL. 2016....



carácter de ordenanzas urbanísticas". Al no afectar la presente innovación a determinaciones gráficas de ordenación, no requiere *"Planos (que definan) 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.3.1.3.3 Reglas de procedimiento (Apartado 2.c)

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

a. Regla 1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde al municipio, en tanto que, como ya se ha expuesto en el apartado C.3.1.1.c de esta Memoria Justificativa, afecta únicamente a las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada.

b. Regla 2ª

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

c. Regla 3ª

Dado que la presente innovación 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, será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública.

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 ha aplicado la regla 1ª de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 26 JUL. 2016 .....
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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.

### C.3.2. Texto Refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo

La última modificación de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, adaptó dicho texto normativo a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo relativas a las "bases sobre el régimen del suelo", y, concretamente, entre otras, lo referente a la evaluación de la incidencia de ulteriores actuaciones urbanísticas respecto del planeamiento general ya aprobado, tales como los límites entre modificación y revisión, el régimen y la definición de las actuaciones de dotación y de las cesiones de aprovechamiento...

Por consiguiente con la justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que afectan al presente documento, recogidas en el apartado C.3.1 anterior, queda justificado también, la adaptación de las determinaciones de esta innovación, a lo regulado en el Texto Refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

### C.3.3. 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, pro el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

### 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.

### C.3.5. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental

El presente documento, no está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, al no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Julio de 2016

Raquel Chabrera Rubio

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 26 JUL. 2016.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO · SECRETARIA · TARIFA

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL. 2016....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

# D. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....26 JUL. 2016.....



## Artículo 1. Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector La Marina II.

1. Se modifica el artículo 29 relativo a las condiciones de uso de la Ordenanza Residencial en Manzana con Edificación Aislada, dejándolo con el contenido que se expresa a continuación:

- Artículo 29. Condiciones de uso.

*"Como uso predominante se establece el residencial, admitiéndose como usos compatibles los siguientes;*

- *Hostelería*
- *Oficinas*
- *Comercio*
- *Equipamientos y servicios públicos*
- *Espacios libres*
- *Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas*

*Estos usos podrán ubicarse, bien en edificio independiente del uso principal o bien en cualquiera de las plantas de la edificación. A estos usos se podrá destinar, como máximo, una edificabilidad equivalente a la edificabilidad correspondiente a la ocupación máxima de cada parcela.*

*La superficie máxima destinada a usos compatibles, se podrán traspasar de unas a otras mediante un Estudio de Detalle (E.D), sin que se incremente la edificabilidad de cada parcela.*

2. Se modifica el artículo 35 relativo a las condiciones de uso de la Ordenanza Residencial en Manzana Cerrada, dejándolo con el contenido que se expresa a continuación:

- Artículo 35. Condición de uso.

*"Como uso predominante se establece el residencial, admitiéndose como usos compatibles los siguientes;*

- *Hostelería*
- *Oficinas*
- *Comercio*
- *Espacios libres*
- *Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas*

*Estos usos podrán ubicarse, bien en edificio independiente del uso principal o bien en cualquiera de las plantas de la edificación. A estos usos se podrá destinar, como máximo, una*

*edificabilidad equivalente a la edificabilidad correspondiente a la ocupación máxima de cada parcela.*

*La superficie máxima destinada a usos compatibles, se podrán traspasar de unas a otras mediante un Estudio de Detalle (E.D), sin que se incremente la edificabilidad de cada parcela.*

### Artículo 2 Número máximo de viviendas en las parcelas P-2 y P-5A.

El número máximo de viviendas para la parcela P-2 queda establecido en 119, en tanto que el número máximo de viviendas para la parcela P-5A queda establecido en 31.

### Artículo 3 Trasvases de edificabilidades y viviendas.

*Mediante Estudio de Detalle (E.D), se prevé la posibilidad trasvasar edificabilidades y viviendas entre las parcelas con un máximo del 10 % de la suma de ambas parcelas.*

Julio de 2016

Raquel Chabrera Rubio

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 26 JUL. 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

# PLANOS

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....

26 JUL. 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO