

Modificación del PGOU de Tarifa

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa,  1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,







Tarifa, 21 Abu. 2015
EL SECRETARIO,

La presente Innovación, fue aprobada provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 18 de marzo de 2015.

Remitido el expediente al órgano competente para su aprobación definitiva (Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz), se recibe requerimiento del Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 20 de abril de 2015, para que se complete con la siguiente documentación:

- Informe de incidencia en la ordenación del Territorio conforme a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía, y la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Informe del artículo 30.2 del Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.
- Informe Ambiental Viable de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Conforme a la regla 3ª de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, regulado en el apartado 1 del artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, verificación o ratificación de los informes emitidos con carácter vinculante al documento aprobado inicialmente: informe del artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía; informe del artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía; e Informe del artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

En cumplimiento de dicho requerimiento, se solicitan los informes y ratificaciones indicadas, así como informe de infraestructuras eléctricas a la empresa gestora de las mismas, y ratificación del informe de la Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental.

De toda la documentación referida, no se ha recibido el informe del artículo 30.2 del Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas, ni la verificación o ratificación del informe del artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, solicitados con fechas 18 y 15 de mayo de 2015, respectivamente.



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

En relación con el Informe Ambiental viable, el 28 de mayo de 2015, el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, emite Resolución relativa a la sujeción de la Evaluación Ambiental en trámite, al nuevo procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, introducido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, por e que se modifican las leyes 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, 8/1997, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

El resto de los informes y verificaciones o ratificaciones solicitadas, son favorables, condicionados a la introducción en el documento determinadas consideraciones, a excepción de la ratificación del informe del artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, que es favorable, y no impone condición alguna.

Se redacta, pues, el presente documento, para cumplimentar dichas consideraciones, que se resumen a continuación, detallando los cambios necesarios para su cumplimiento, realizados respecto del documento aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 18 de marzo de 2015.

INFORME SECTORIAL DE AGUAS A LA APROBACIÓN PROVISIONAL SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA: PARCELA 29 DE LA ZONA 6 DEL NÚCLEO URBANO DE TARIFA "LA MARINA I" Y PARCELA 24 DEL POLÍGONO 20 EN EL SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

El informe se emite con fecha 22 de mayo de 2015, siendo favorable a su aprobación, y no constando condicionante, ni requerimiento de subsanación alguno.

INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO.

El informe se emite con fecha 25 de junio de 2015, siendo favorable condicionado a las siguientes subsanaciones:

1. *"Dada la orografía y que en ese tramo la arista exterior de explanación está a bastante distancia de la carretera, la delimitación de la zona de servidumbre está más alejada*



Tarifa, 10 de Mayo de 2016
EL SECRETARIO,

que la línea límite de edificación teórica (25 m)... En estas situaciones, el Reglamento de Carreteras (artículo 86) indica que la línea límite de edificación se hará coincidir con la línea de servidumbre... Se debería modificar en los planos la delimitación de la línea de edificación y hacerla coincidir con la de servidumbre".

La modificación solicitada se ha realizado en los planos: "I.09. Plano de información. Afecciones Sectoriales", "O.06. Plano de Ordenación. Alineaciones, rasantes y cotas", "O.09. Plano de Ordenación. Ordenación no vinculante". Asimismo, esta circunstancia se ha justificado en el apartado "A.6.3. Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras" de la "Memoria Informativa" de las "Determinaciones Preceptivas" de la presente innovación.

2. "Las líneas que delimitan las zonas de protección de la carretera en las cercanías del ramal de salida hacia Tarifa, no son correctas".

La representación de estas líneas, dado que no afectan al ámbito de actuación de la innovación, se han suprimido del presente documento.

3. "Cualquier edificación dentro de la zona de afección (y fuera de la de servidumbre) que se plantee, de ser el caso, deberá ser autorizado por esta Demarcación tras garantizarse que su ejecución no afecta a la estabilidad geotécnica del desmonte existente en esa margen de la carretera, dada la altura del mismo".

La necesidad de obtener dicha autorización, ya se recogía en el documento que fue aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada de 18 de marzo de 2015, en su apartado C.3.7.2 de la Memoria Justificativa de las Determinaciones Preceptivas y en el apartado "A.3.2. Delimitación del área ocupable por la edificación", de la Memoria de la Ordenación Pormenorizada Potestativa. En el presente documento, se sigue manteniendo en dichos apartados, y además se establece como obligación en el nuevo artículo 20 de la Normativa Urbanística.

4. "Se cree conveniente advertir para los futuros documentos urbanísticos que desarrollen esta ordenación, la necesidad de estudiar un sistema de protección (postes y redes con la altura que se requiera) que evite cualquier caída de balones de fútbol (u otros



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

abierta de las posibles actividades deportivas que se puedan practicar) en la carretera

Esta necesidad, se recoge como obligación en el apartado "A.3.2. Delimitación del área ocupable por la edificación", de la Memoria de la Ordenación Pormenorizada Potestativa y en un nuevo artículo 21 de la Normativa Urbanística de la presente Innovación.

Además de todo lo expuesto, se han actualizado todas las referencias al articulado de la Ley de Carreteras, al texto de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, recogidas, fundamentalmente en los apartados "A.6.3. Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras" de la "Memoria Informativa" y "C.3.7. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras" de la "Memoria Justificativa", de las "Determinaciones Preceptivas" de la presente innovación.

INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL SOBRE EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA: PARCELA 29 DE LA ZONA 6 DEL NÚCLEO URBANO DE TARIFA "LA MARINA I" Y PARCELA 42 DEL POLÍGONO 20 EN EL SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

El informe se emite con fecha 30 de julio de 2015. En sus conclusiones se indica que la Modificación pueda "*ser informada favorablemente, deberá completarse y modificarse en el sentido señalado en el apartado 3 del... informe*", y cuyas consideraciones se recogen a continuación:

1. "*En el documento aprobado provisionalmente no se ha incluido el análisis de los aspectos territoriales de la Modificación planteada, ni se recoge ninguna alusión al grado de cumplimiento de los planes de Ordenación del Territorio que puedan afectarle, por lo que deberá completarse el documento incorporando los contenidos señalados en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de Andalucía*".

En el presente documento, se ha incluido un nuevo apartado "C.3.10. La Planificación Territorial", en la "Memoria Justificativa" de las "Determinaciones Preceptivas", en el que se incluyen los contenidos indicados.



Tarifa, 11 AGO, 2016
EL SECRETARIO,

2. *"En el documento de la Modificación no se ha recogido la justificación del cumplimiento del artículo 45 del POTa en cuanto a los límites de crecimiento urbanístico".*

Esta justificación se recoge en el punto "e. [45] Modelo de ciudad" del apartado "C.3.10.5.1. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía" de la "Memoria Justificativa" de las "Determinaciones Preceptivas" del presente documento.

3. *"La reubicación del Equipamiento Deportivo implica la clasificación de nuevos suelos para Sistema General, por lo que habría que desarrollar como se inserta esa nueva parcela en la estructura general del municipio, y cuál será su adscripción y procedimiento de gestión respecto a la clasificación del suelo".*

La inserción del nuevo Sistema General en la estructura general del municipio se desarrolla en el apartado "C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad", de la "Memoria Justificativa" de las "Determinaciones Preceptivas" de la presente innovación. Igualmente, las determinaciones en cuanto a la obtención del nuevo Sistema General y el procedimiento de gestión del citado Sistema General, se establecen en el punto "a" del apartado "Programa de Actuación" de la presente innovación.

4. *"Deberá aclararse si el uso denominado "Terciario – Hotelero", al que se alude en la Modificación, es un uso "mixto", y en su caso, determinar cuál será la proporción que se establece entre los dos usos.*

En este sentido, hay que indicar que el uso denominado "Terciario – Hotelero", se refería únicamente al uso hotelero. Para evitar cualquier tipo de duda, en el presente documento dicha denominación se ha sustituido por uso "Turístico – Hotelero", ya que el uso que se pretende, dentro de todos los usos turísticos, es exclusivamente el "Hotelero".

5. *"Deberá solicitarse el correspondiente informe de la administración competente en materia de carreteras para garantizar el diseño adecuado del acceso desde la carretera al nuevo estadio".*



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

Considero en el expediente el Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental al documento de aprobación inicial y la verificación del cumplimiento del mismo en el documento de aprobación provisional. No obstante, hay que indicar que la presente innovación propone el acceso al estadio desde el antiguo trazado de la Carretera (actual calle Amador de los Ríos), al que se llega a través del nudo de acceso a Tarifa en la variante de la Carretera Nacional 340, por lo que no es necesario un nuevo acceso en la citada carretera.

6. *"Deberá analizarse la incidencia de los accesos de público al hotel y su repercusión sobre el Paseo Marítimo de la ciudad".*

En este sentido, hay que indicar que para la zona de servidumbre de protección que ocupa el frente de la nueva parcela hotelera, se propone su destino a Sistema Local de Espacios Libres, por lo que el acceso al hotel no podrá realizarse desde el Paseo Marítimo de la ciudad.

7. *"Deberá incluirse en la Modificación las medidas necesarias para facilitar el acceso mediante transporte público tanto al Equipamiento Deportivo como al Terciario Hotelero, incluyendo en el documento las correspondientes medidas para facilitar el transporte urbano de carácter público".*

En el presente documento se ha incluido un nuevo punto (punto "e" del apartado "B.3.1. Las determinaciones de ordenación estructural" de la "Memoria Descriptiva" de las "Determinaciones Preceptivas"), relativo a la "Definición de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad", en el que se recogen dichas medidas.

Como Anexo al Informe de Incidencia Territorial, se traslada el **INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA PARCELA 29 DE LA ZONA 6 "LA MARINA I" Y PARCELA 42 CONFORME INSTRUCCIÓN 1/2014, DE LA SECRETARIA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y CAMBIO CLIMÁTICO EN RELACIÓN A LA INCIDENCIA TERRITORIAL DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.** Dicho informe contiene unas consideraciones, al documento aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 18 de marzo de 2015, que han



Tarifa, 1 AGO, 2016
EL SECRETARIO,

... sido tenidas en cuenta en la redacción de este nuevo documento, y que se relacionan a continuación:

1. *"La propuesta de ordenación, opera introduciendo un uso global, terciario-hotelero, no previsto en el Plan vigente. Este uso, además no se encuentra como tal, entre los definidos en el artículo 17.1.1ª regla LOUA".*

En el presente documento se precisa que el uso global al que se destina la nueva Área de Reforma Interior, es el turístico, y su uso pormenorizado el hotelero, por lo que todas las referencias al uso "Terciario-Hotelero", han sido sustituidas por "Turístico" cuando se hace referencia a su uso global, "Turístico-Hotelero" cuando se hace referencia a su uso global y pormenorizado o "Hotelero" cuando sólo se hace referencia a su uso pormenorizado.

2. *"El artículo 17.1.2ª regla LOUA, de aplicación a sectores de suelo urbano no consolidado, establece las limitaciones de edificabilidad para el uso turístico en 0,3 m²/m²".*

En este sentido, hay que indicar que lo que la innovación delimita es un Área de Incremento de Aprovechamiento, tal y como se justifica en el punto "a" del apartado "C.3.1.2. Régimen Urbanístico. Clasificación del Suelo (Art. 45)", de la "Memoria Justificativa" de sus "Determinaciones Preceptivas", y no un sector de suelo urbano no consolidado, por lo que no está sometida al estándar de edificabilidad establecido en la regla sustantiva 2ª de ordenación, recogida en el apartado 1 del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. *"La propuesta de ordenación, opera localizando el nuevo Campo de Fútbol de forma aislada, no integrada en la trama urbana actual o en la que pudiera generarse en desarrollo de nuevos crecimientos... la ordenación no coincide con la contenida en el Avance, donde el SG, se sustenta, en un sistema viario que articula la ciudad existente".*

Todos estos aspectos se justifican en los apartados "C.1. Justificación de la oportunidad de la innovación" y "C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad" de la "Memoria Justificativa" de las "Determinaciones Preceptivas" de la presente innovación.

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,



4. Como el artículo 154.3 del RP como en el artículo 1.1.4. apartado d) NNUU del Plan General se establece que hay que entender que estamos ante una revisión del Plan cuando se adopten nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación... El artículo 1.2.2.1 NNUU del Plan General de Tarifa, define la estructura general y orgánica del territorio, como aquella constituida por la zonificación y usos globales, así como por los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos e instalaciones... A la vista de las características de la actuación que se propone, se entiende que ésta sería viable en el contexto de la revisión del Plan General y no mediante una modificación puntual".

En este sentido, en el apartado "C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad" de la "Memoria Justificativa" de las "Determinaciones Preceptivas" de la presente innovación, se justifica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.2.2.1 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, que la actuación que se propone puede enmarcarse en el ámbito de una modificación, no siendo necesaria la revisión del Plan General vigente.

5. "El documento propone "ligar", una actuación de desafectación del destino público de un SG, en suelo urbano no consolidado, con una actuación de obtención de suelo dotacional, en suelo no urbanizable. La primer está sujeta a los procedimientos de promoción pública de suelo y enajenación de los patrimonios públicos de las entidades locales; mientras que el segundo caso, responde a uno de los supuestos expropiatorios del artículo 160.1.B LOUA".

El presente documento, respecto del aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 18 de marzo de 2015, modifica las determinaciones relativas a la gestión de la ordenación estructural, para adecuarse a lo expuesto en esta consideración. De esta forma, el desarrollo y ejecución del nuevo Sistema General, se adscribe a la nueva Área de Incremento de Aprovechamiento a efectos de su obtención, para la que se establece el



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

procedimiento de expropiación, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.a) del artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO – TERRESTRE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y EL MAR DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE DEL MINISTERIO AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE.

El informe se emite con fecha de 3 de noviembre de 2015, siendo favorable a la aprobación de la modificación, siempre y cuando sean tenidas en cuentas las siguientes consideraciones:

1. *"En los Planos se dibujan con leves imprecisiones las líneas de ribera del mar, del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección... Dichas líneas deberán reflejarse correctamente en los Planos, especialmente en el Plano de Ordenación "O.04. Zonificación y Usos".*

Se han corregido las imprecisiones en los planos "I.09. Plano de Información. Afecciones Sectoriales" y "O.05. Plano de Ordenación. Zonificación y Usos".

2. *"Las referencias que se hacen al articulado del Reglamento deberán referirse al Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre".*

En este sentido, en el presente documento se han actualizado todas las referencias al Reglamento General de Costas, que se encuentran, fundamentalmente, en los apartados "A.6.1. Afecciones derivadas de la Ley de Costas" de la "Memoria Informativa" y "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" de la "Memoria Justificativa", de las "Determinaciones Preceptivas" de la presente innovación.

Además de las alteraciones descritas, consecuencia del cumplimiento de los distintos informes recibidos, en el presente documento, respecto del aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 18 de marzo de 2015, se han realizado las siguientes:

1. Se ha incrementado la edificabilidad máxima asignada al nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, al objeto de prever futuras ampliaciones de sus instalaciones.
2. Se ha modificado la valoración de los terrenos del SG-P-42.20 y AV TA 01, ya que se ha modificado el sistema de obtención de los mismos.
3. Se han añadido y modificado algunas determinaciones a las ordenanzas de aplicación a la parcela P-29.H, en relación a los usos y a la imposibilidad de segregar la parcela.
4. Se ha añadido, al "Capítulo Segundo. Condiciones de Protección Ambiental" del Título II de la Normativa Urbanística, una serie de artículos sobre las medidas de protección y corrección ambiental, relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

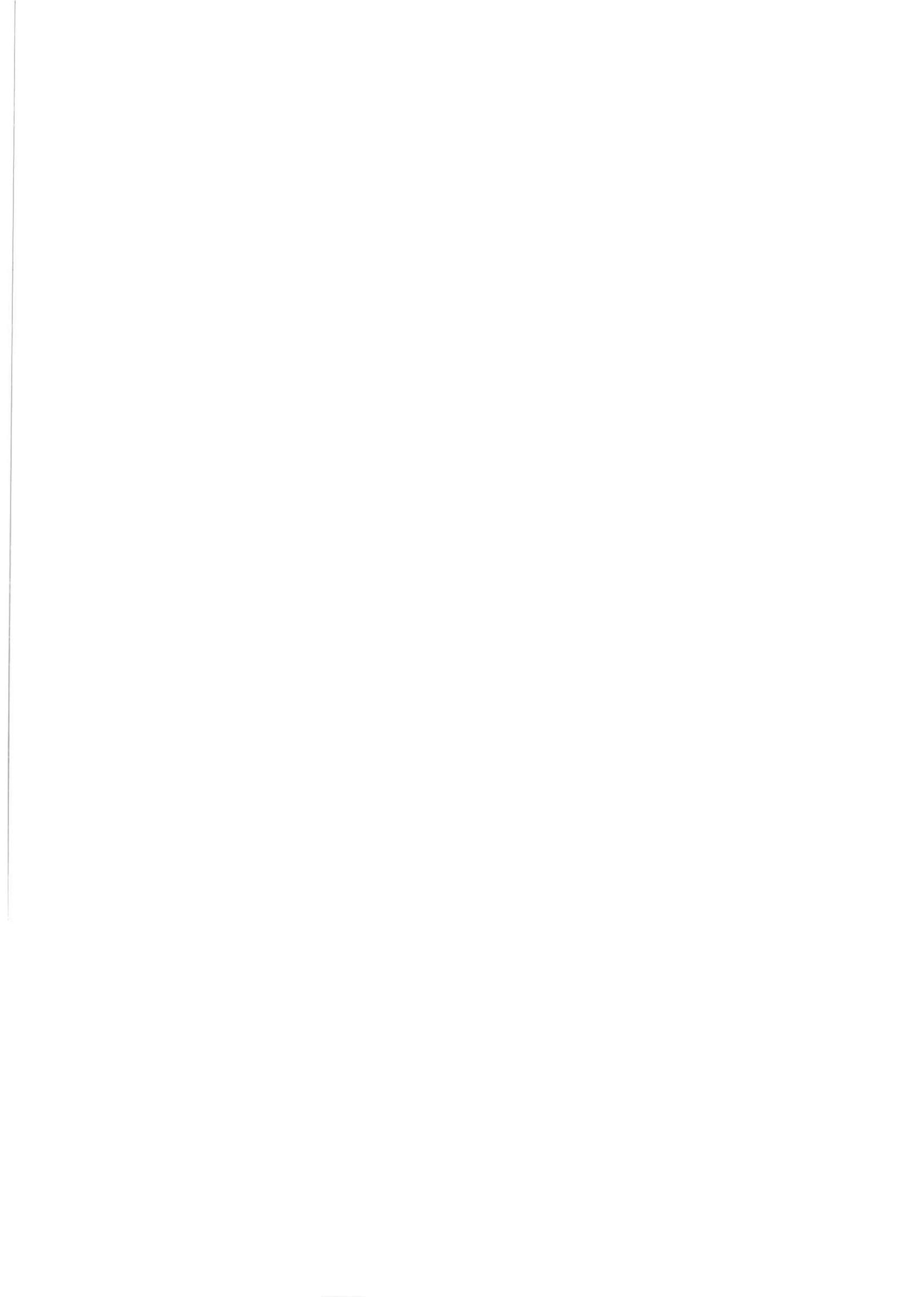


Tarifa,  1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

<u>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</u>	<u>3</u>
<u>ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA</u>	<u>77</u>
<u>ANEXO I. VALORACIONES</u>	<u>129</u>
<u>ANEXO II. INFORME EMITIDO POR AQUALIA</u>	<u>163</u>
<u>ANEXO III. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA</u>	<u>167</u>
<u>PLANOS</u>	<u>185</u>

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 AGO. 2016
SECRETARIO,

DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,



A. MEMORIA INFORMATIVA	7
A.1. Objetivo del documento	9
A.2. Promotor de la innovación	9
A.3. Antecedentes	9
A.4. Información urbanística	10
A.4.1. Situación	10
A.4.2. Superficie	11
A.4.3. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación	12
A.4.4. Características Naturales del Territorio	14
A.5. Estado actual de los terrenos	15
A.6. Afecciones sectoriales	15
A.6.1. Afecciones derivadas de la Ley de Costas	15
A.6.2. Afecciones derivadas de la Ley de Patrimonio Histórico	16
A.6.3. Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras	16
A.6.4. Afecciones derivadas del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía	17
A.6.5. Afecciones derivadas de la clasificación de las Vías Pecuarias de Andalucía	17
A.7. Estructura de la propiedad	17
B. MEMORIA DESCRIPTIVA	19
B.1. Descripción y objeto de la innovación	21
B.2. Criterios básicos	22
B.3. Alcance de las alteraciones propuestas por la innovación	23
B.3.1. Las determinaciones de ordenación estructural	23
B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada	26
B.3.3. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural	30
B.3.4. Resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación	31
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	33
C.1. Justificación de la oportunidad de la innovación	35
C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad	40
C.3. Marco jurídico de la innovación	41
C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	41
C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio	50
C.3.3. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana	50
C.3.4. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	51
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	51
C.3.6. Ley 14/2007, de 26 de diciembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.	53
C.3.7. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras	54
C.3.8. Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria	54

C.3.9. Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía	55
C.3.10. La Planificación Territorial	56
C.3.11. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental	67
D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	69
D.1. Programa de Actuación	71
D.2. Estudio Económico y Financiero	73
D.2.1. Evaluación analítica de las implicaciones de la innovación	73
D.2.2. Informe de sostenibilidad económica	74

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

~~DILIGENCIA~~ Para hacer constar que este documento se
somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, **1** AGO. 2016
EL SECRETARIO,

A. MEMORIA INFORMATIVA



Tarifa, 1 AGO, 2016
EL SECRETARIO,

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

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

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

A.2. PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN

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

A.3. ANTECEDENTES

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

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

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,



celebrada el 23 de marzo de 2010, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- El Plan Parcial del Sector S.2 "La Marina I" aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 17 de mayo de 1989, ya desarrollado y urbanizado.
- La Innovación por modificación del PGOU de Tarifa: incremento de edificabilidad en parcela dotacional, parcela 26 de la Zona 6 "La Marina", aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 13 de marzo de 2015.

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Situación

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

- Al noroeste, calle Milano Negro.
- Al sureste, calle Antonio de Nebrija.
- Al noreste, calle Antonio González Salmón.
- Al suroeste, Dominio Público Marítimo Terrestre, Playa de Los Lances.

Quedan fuera del ámbito de actuación, 1.500,94 m² situados en la esquina noroeste de la parcela "P", que se mantiene como Sistema General de Equipamiento Deportivo relacionado con los deportes del viento que se practican en la playa de Los Lances, que ocupa una parcela en forma de L, con una dimensión aproximada de 52,80 m en dirección noroeste – noreste y de 38,32 m en dirección noroeste – sureste.

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

Tarifa, 1 AGO. 2016
SECRETARIO

Los terrenos considerados se sitúan al noroeste del Cementerio Municipal, limitando al sureste con su zona de protección establecida por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril, y al este con la zona de dominio público de la carretera N-340. También se incluyen una franja de 10 metros dentro de la zona de protección del cementerio, tal y como se recoge en los planos de información de la presente innovación, para conectar las nuevas instalaciones deportivas con la C/ Amador de los Ríos.

Por último están afectados una serie de terrenos de titularidad municipal pertenecientes a la travesía del acceso este a Tarifa desde la Carretera Nacional 340 (actual calle Amador de los Ríos), y su zona de dominio público y al viario de acceso al cementerio municipal, situados en el entorno de la intersección de dichas vías, para la ejecución de una nueva rotonda que articule el acceso al nuevo campo de fútbol con la mencionada calle Amador de los Ríos y el acceso al cementerio.

A.4.2. Superficie

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

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

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

Por otra parte, las superficies de los terrenos afectados dentro de la parcela 42 del polígono 20 son: por un lado 33.406,75 m² correspondientes a la zona no afectada por la zona de protección del cementerio, y 2.906 m² correspondientes a la franja de conexión con la rotonda en la calle Amador de los Ríos, lo que hace un total de 36.312,75 m².

Por último la superficie de los terrenos de la calle Amador de los Ríos y su zona de dominio público, afectados por la rotonda, asciende a 915,00 m².

La superficie total de suelo afectada por la presente innovación es por tanto de 62.138,81 m².

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

A.4.3.1. Parcela 42 del polígono 20

Los suelos pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20 están clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 4, relativo a los criterios para los ajustes en la clasificación del suelo de las adaptaciones parciales, 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, al tratarse de suelos clasificados por el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana como Suelo No Urbanizable Común, que no han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al citado plan general y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

El suelo no urbanizable del municipio de Tarifa se regula por lo dispuesto en el Título Quinto "Normas Particulares en el Suelo No Urbanizable" del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa, y en la Sección VII "Sobre el Régimen del Suelo No Urbanizable" del Anexo de las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

A.4.3.2. Parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa

Los terrenos correspondientes a la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, "La Marina I", están clasificados como suelo urbano consolidado, como consecuencia del desarrollo de las determinaciones de los distintos instrumentos de planeamiento, tal y como se expone a continuación.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes. >



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,



Tarifa, 1 AGO, 2016
EL SECRETARIO,

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

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

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

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

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

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

suelo urbano del núcleo de Tarifa está entre 30 y 50, el nivel de densidad de dicha zona es el medio.

A.4.3.3. Antigua CN-340

Por último, el resto de los terrenos afectados por la innovación, están clasificados como Sistema General Viario, "Red Viaria Local (Anterior CN-340)" según el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa, "Red de Segundo Orden. Sistema Local Estructurante" según la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dichos Sistemas Generales están regulados en el artículo 1.2.3.3.2 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa.

A.4.4. Características Naturales del Territorio

A.4.4.1. Topografía

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

El relieve de la porción de suelo no urbanizable también objeto de la innovación es sin embargo bastante más acusado, formando lomas con una altura en torno a los 60 metros. Las mayores pendientes se sitúan entre los terrenos pertenecientes al ámbito de esta innovación y la carretera N-340, que atraviesa la zona en trinchera, y que pertenecen al dominio público de la citada carretera.

A.4.4.2. Geología y geotecnia

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

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

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO

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

A.5. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Los terrenos que rodean a la parcela 29, salvo la playa de Los Lances, están totalmente urbanizados y cuentan con todos los servicios urbanos necesarios, como así se reconoce en la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, que los adscribe al suelo urbano consolidado.

En la parcela se encuentran las instalaciones deportivas correspondientes al Estadio Municipal de Deportes "Antonio López Púa", actualmente en uso. El perímetro de la parcela queda delimitado por un muro, de bloques de hormigón de unos tres metros de altura y prácticamente ciego en la mayor parte del perímetro, siendo el tramo correspondiente al acceso principal de obra de fábrica de mayor altura, conformando la fachada principal de acceso a las instalaciones.

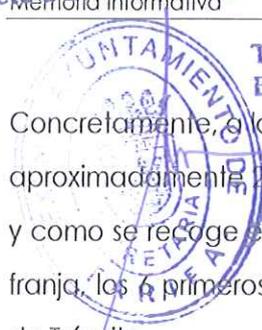
Por otra parte, los suelos pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural se encuentran, obviamente, sin urbanizar, por lo que no cuentan con ninguno de los servicios antes mencionados. No obstante, dada su proximidad al suelo urbano, podría tenerse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

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

A.6. AFECCIONES SECTORIALES

A.6.1. Afecciones derivadas de la Ley de Costas

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la presente innovación, pertenecientes a la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa (La Marina I), están afectados por las Zonas de Servidumbre de Transito y de Protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre.



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

Concretamente, a la Zona de Servidumbre de Protección pertenece una franja de terreno de aproximadamente 20 metros, a lo largo del lindero que da frente a la playa de Los Lances, tal y como se recoge en el plano de afecciones sectoriales de la presente innovación. De dicha franja, los 6 primeros metros contados desde el citado lindero, pertenecen a la Servidumbre de Tránsito.

A.6.2. Afecciones derivadas de la Ley de Patrimonio Histórico

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

Estas estructuras defensivas, denominadas Búnquer La Vega IX, X y XI, forman parte del Patrimonio Histórico Andaluz, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, al tratarse de bienes ubicados en Andalucía declarados conforme a la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, al estar afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles.

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

A.6.3. Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras

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

En concreto están afectados por la zona de servidumbre y la zona de afección, según la definición dada en los artículos 31 y 32, respectivamente, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, en unas franjas de 5 y 42 metros respectivamente, a lo largo del lindero indicado en el párrafo anterior.

Por la topografía de los terrenos colindantes con la carretera, la zona de limitación a la edificación, según la definición dada en el apartado 1 del artículo 33 de la citada Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, se encuentran dentro de la Zona de Dominio Público de la carretera. En estos casos, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del



Tarifa, 1 AGO. 2016
citado artículo, "la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre".

En el plano de afecciones sectoriales del presente documento, están recogidas las zonas mencionadas.

A.6.4. Afecciones derivadas del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía

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

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

En el plano de afecciones sectoriales de esta innovación, están recogidas las zonas mencionadas.

A.6.5. Afecciones derivadas de la clasificación de las Vías Pecuarias de Andalucía

La rotonda de conexión entre el viario de acceso a las nuevas instalaciones deportivas y la calle Amador de los Ríos, está afectada por la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas, de 25m de anchura legal. Dicha vía pecuaria no se encuentra deslindada en la actualidad.

En el plano de afecciones sectoriales se señala el trazado aproximado de la citada colada.

A.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, en su condición de Sistema General de Equipamiento Deportivo, es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa. Dicha administración pública ha ostentado la titularidad de dicha parcela al menos en los últimos cinco años, sin que exista persona física o jurídica, que haya ostentado algún tipo de derecho sobre dicha parcela o sus instalaciones en el mencionado período.

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

**Tarifa, - 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,**



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,



B. MEMORIA DESCRIPTIVA



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

B.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN

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

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

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

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

Considerando lo anterior, y dado que se propone un incremento en el aprovechamiento lucrativo de la parcela 29, deben tomarse las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de la proporcionalidad entre aprovechamiento y dotaciones que actualmente existe. Por tanto, de la parcela 29 deberá segregarse la superficie de suelo

necesaria para que, una vez calificadas las nuevas parcelas obtenidas con uso dotacional, se mantenga dicha proporcionalidad.

Por último, también es objeto de esta innovación establecer las condiciones para la ejecución de las siguientes actuaciones de infraestructuras:

- Una actuación de viario que sirva de acceso a las nuevas instalaciones deportivas.
- Una actuación de infraestructura de evacuación de aguas residuales, necesaria para evacuar las generadas en el nuevo Área de Incremento de Aprovechamiento, hasta una estación de bombeo existente, que las impulsará a los colectores generales a través de los cuales llegarán, finalmente, a la estación depuradora de Tarifa, actualmente en ejecución.
- Una actuación de infraestructura de abastecimiento de agua, para traer el agua desde la red del polígono industrial La Vega, hasta el nuevo Área de Incremento de Aprovechamiento y que conectará con la red existente en la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa (La Marina II), para dar alternativas de suministro a ambas zonas.

B.2. CRITERIOS BÁSICOS

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

- La innovación debe suponer un beneficio manifiesto para el municipio.
- El suelo en el que vayan a implantarse las instalaciones deportivas que sustituyan a las existentes debe tener las características adecuadas para ese uso, en lo relativo a su localización, accesibilidad, topografía, etc. y debe mejorar dichas condiciones respecto a las de las actuales instalaciones.
- La nueva implantación turística debe respetar el modelo de ciudad adoptado desde el

DILIGENCIA para poder constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 1 AGO. 2019
EL SECRETARIO,



Tarifa, 1 AGO, 2016
EL SECRETARIO

Debe mantenerse la proporción y calidad de las dotaciones en la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I", respecto al aprovechamiento lucrativo total en la misma.

La nueva ordenación propuesta debe respetar los valores históricos y patrimoniales de los elementos catalogados que puedan existir en el ámbito de la innovación, así como cualquier otra afección sectorial que pudiese incidir en dicha ordenación.

B.3. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS POR LA INNOVACIÓN

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

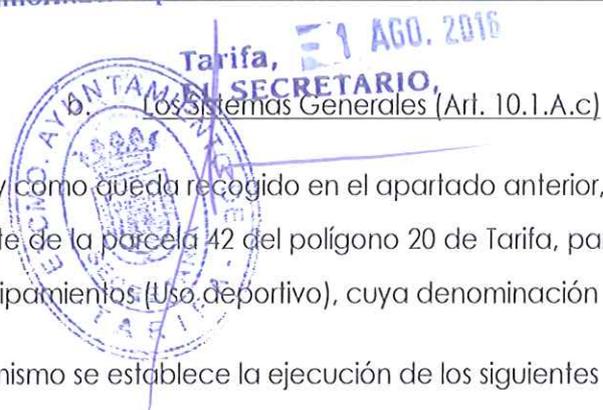
B.3.1. Las determinaciones de ordenación estructural

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

"La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo" es, según lo dispuesto en el apartado 1.A.a del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, una determinación perteneciente a la ordenación estructural establecida por los Planes Generales.

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

Por su parte, la parte de la parcela 42 del polígono 20 de Tarifa, que se va a destinar al nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, queda excluida de la clasificación del suelo, en virtud de lo establecido en el artículo 44 "Clases de Suelo" de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que establece que "los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés... singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención". En este último sentido, el citado Sistema General quedará adscrito, para su obtención y valoración, al "Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29".



Tal y como queda recogido en el apartado anterior, se reserva una superficie de 33.406,75 m², parte de la parcela 42 del polígono 20 de Tarifa, para su incorporación al Sistema General de Equipamientos (Uso deportivo), cuya denominación será "SG-P-42.20".

Asimismo se establece la ejecución de los siguientes Sistemas Generales de Infraestructuras:

- Sistema General de Infraestructuras, perteneciente a la red de evacuación de aguas residuales (SGI TA 01-ER), que consiste en un colector que conecta la red de residuales del nuevo Área de Incremento de Aprovechamiento, con la estación de bombeo de aguas residuales situado en la esquina noroeste de la intersección de las calles Milano Negro y Cigüeña Blanca.
- Sistema General de Infraestructuras, pertenecientes a la red de abastecimiento de agua (SGI TA 02-AA), que consiste en un ramal de abastecimiento de agua, para el abastecimiento del nuevo Área de Incremento de Aprovechamiento, que conecta con la red de abastecimiento del polígono industrial La Vega, en la rotonda de acceso norte al núcleo de Tarifa, y discurre por la calle Cigüeña Blanca por el límite norte de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, hasta la calle Antonio González Salmón, para conectar con la red de la citada zona en la intersección de esta calle con la calle Antonio de Nebrija.

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

El apartado 1.A.d. del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que pertenecen a la ordenación estructural las determinaciones de "*usos, y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano... así como sus respectivos niveles de densidad...*".

De los tres parámetros antes mencionados para la zona 6 de suelo urbano del núcleo de Tarifa, recogidos en el apartado A.4.3.2 del presente documento, sólo se modifica la edificabilidad global establecida en el planeamiento general vigente. La presente modificación incrementa la edificabilidad total de la zona de 110.161 m²l a 125.525 m²l, quedando los parámetros globales de la mencionada zona tal como se expresa a continuación:



Tarifa, 1 AGO. 2016

- Uso Global:.....Residencial
- Edificabilidad Global:0,46 m²/m²s
- Nivel de densidad:.....Densidad Media

d. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal

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

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

Dicha actuación consiste en la ejecución de un viario de 10 metros de sección (dos Acerados de 1,80 m a ambos lados, y dos carriles de circulación para vehículos de motor de 3,2 m cada uno), y en la ejecución de una rotonda en la intersección de este viario con la calle Amador de los Ríos. Dicha rotonda en el lado opuesto al viario de acceso al nuevo campo de fútbol, contará con un carril adicional, de 5 metros de sección, destinado al tránsito y a los usos complementarios recogidos en el artículo 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio. Este carril adicional llevará un tratamiento diferenciado del firme (adoquinado) e irá debidamente señalizado en cuanto a la existencia de la vía pecuaria.

e. Definición de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad

El apartado 1.B) b) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que "en los municipios que por su relevancia territorial así lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio" forma parte de las determinaciones de ordenación estructural la "definición de los elementos estructurales de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares".

En la actualidad, en el núcleo urbano de Tarifa, existe una línea de autobuses urbanos que realiza un recorrido circular desde la rotonda de intersección entre la calle Amador de los Ríos y el acceso al sector S4 "El Olivar" como punto más oriental, hasta la intersección de la calle

Antonio González Salmón con la Avenida de Los Lances, como punto más occidental. Esta línea tiene además, parada en la estación de autobuses de Tarifa, en la c/. Batalla del Salado, que funciona a modo de intercambiador de transporte con los autobuses interurbanos, que conectan el resto de los núcleos del municipio y otros municipios, con el núcleo urbano principal de Tarifa.

Se propone prolongar el recorrido de la línea de autobuses desde la intersección de la avenida de Los Lances con la calle Antonio González Salmón hasta el final de ésta, estableciendo una nueva parada, en esta calle, frente a la nueva parcela hotelera propuesta en el actual campo de fútbol, para facilitar el acceso de los futuros usuarios del establecimiento turístico con el resto del núcleo urbano. La línea continuará el nuevo recorrido por la calle Cigüeña Blanca, hasta la intersección con la calle Cigüeña Negra, para continuar por esta calle hasta la intersección con la calle Mar Rojo, y retomar el recorrido actual.

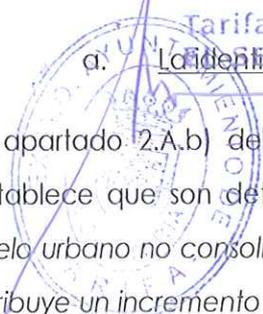
Para el acceso en autobús al nuevo equipamiento deportivo, se propone prolongar el recorrido de la línea de autobuses desde la rotonda de intersección entre la calle Amador de los Ríos y el acceso al sector S4 "El Olivar", hasta el nuevo equipamiento deportivo a través de la infraestructura viaria descrita en el punto "d" anterior.

El acceso a las nuevas zonas propuestas en esta innovación, particularmente al equipamiento deportivo, desde los distintos núcleos de población del municipio, están garantizados con la conexión que, entre las líneas de autobuses interurbanos y la línea de autobuses urbanos, se produce en la estación de autobuses de la c/. Batalla del Salado, sin perjuicio de la posibilidad de articular un servicio puntual para la celebración de determinados eventos en el equipamiento deportivo, para lo que se ha previsto una explanada de aparcamiento específico de autobuses.

Asimismo para facilitar el acceso en Taxi a ambas zonas, se van a habilitar sendas paradas de Taxi en el entorno de cada una de ellas.

B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada

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



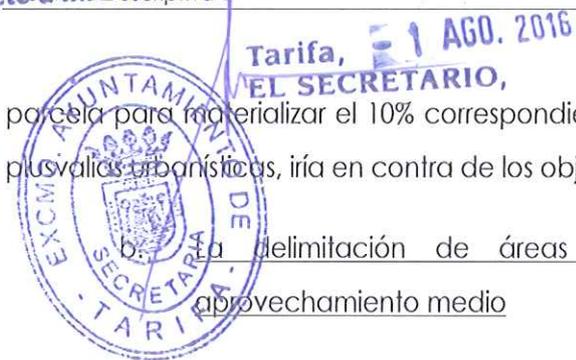
a. La identificación de las áreas con incremento de aprovechamiento.

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

La presente innovación atribuye a la parte de la parcela P.29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, incluida en su ámbito de actuación, un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, pasando a constituir el Área de Incremento de Aprovechamiento en Suelo Urbano No Consolidado "AIA TA 01 P29". Para materializar el cumplimiento de los deberes de los titulares de la mencionada parcela, se deberán segregar, de la propia parcela, los terrenos necesarios para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, en virtud de lo dispuesto en la regla 2ª de ordenación recogida en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y calculadas conforme a lo dispuesto en el apartado 3.a) del artículo 55 "Régimen del suelo Urbano no consolidado" de la mencionada Ley. Con todo ello, el Área de Incremento de Aprovechamiento "AIA TA 01 P29" va a quedar dividida en tres parcelas, una destinada al uso hotelero, en la que se materializa el incremento de aprovechamiento, otra destinada al sistema local de espacios libres y una tercera destinada al uso de equipamiento público que el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa determine, según el siguiente cuadro:

ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO AIA TA 01 P29			
Clasificación	Urbano no consolidado		
Uso	Hotelero	Espacios Libres	Equipamiento
Superficie	19.207,43 m ²	3.540,89 m ²	1.599,97 m ²
Edificabilidad	15.364 m ² t		3.200 m ² t (no lucrativo)

En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, fijada en el 10% sobre el incremento del aprovechamiento del área, en virtud de lo establecido en el apartado 3.b) del artículo 55 de la Ley 7/2002, será sustituida por su valor en metálico, toda vez que esta innovación propone, para el área de incremento de aprovechamiento, la ejecución de un gran establecimiento turístico hotelero, por lo que la segregación de una



parcela para materializar el 10% correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, iría en contra de los objetivos del planeamiento.

b. La delimitación de áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio

En virtud de lo dispuesto en el apartado 1.b del artículo 58 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se delimita una nueva área de reparto (AR AIA TA 01) que incluye el AIA TA 01 P29 y el Sistema General de Equipamiento Deportivo "SG-P-42.20".

El aprovechamiento medio de la nueva área de reparto, se determina de acuerdo con lo establecido en el punto b) del artículo 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el cual *"En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino"*.

En la nueva área de reparto, no existen usos dotacionales privados, ni suelos dotacionales existentes afectados a su destino, por lo que la superficie total del área de reparto asciende a 58.317,81 m².

En este sentido hay que tener en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 112, a los terrenos que ocupan el actual campo de fútbol y que forman parte de la nueva unidad de ejecución delimitada, le corresponde aprovechamiento urbanístico ya que se trata de un bien de dominio público que, si bien el suelo fue obtenido por cesión gratuita, la ejecución del equipamiento deportivo fue soportado por la administración actuante, por lo que no puede considerarse, en el sentido amplio del concepto, un bien de dominio público obtenido por cesión gratuita.

Por otro lado el único uso lucrativo del área de reparto es el hotelero, por lo que es éste su uso característico y no será necesaria la determinación de coeficientes de uso y tipología. Por consiguiente el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, coincide con la edificabilidad lucrativa total del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, lo que supone un total de 15.364 m² etc.

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO

A la vista de todo lo expuesto, el aprovechamiento medio del Área de Reparto "AR AIA TA 01" asciende a:

$$A_m = \frac{15.364 m^2 t u t c}{58.317,81 m^2 s} = 0,263453 m^2 t u t c / m^2 s$$

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

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

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

Se delimita una unidad de ejecución coincidente con el Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, para la que se fija el de compensación como sistema de actuación.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el suelo preciso para las dotaciones locales necesarias para mantener la media dotacional de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, al estar incluidas en una unidad de ejecución, se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, por el procedimiento previsto para el desarrollo de la actividad de ejecución, es decir, por reparcelación en el caso del sistema de actuación por compensación.

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

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

La edificabilidad global de la zona 6, antes de las alteraciones introducidas por esta innovación, era de 110.161,00 m²t. En dicha zona encontramos las siguientes parcelas,



pertenecientes al Bien de Interés Local de equipamientos, con anterioridad a lo establecido por la presente innovación:

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

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

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

$$\frac{32.570m^2s}{110.161m^2t} = 0,2957m^2s / m^2t$$

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

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

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

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

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

Asimismo el programa de actuación incluye un estudio económico – financiero que, en virtud de lo establecido en la regla 3ª de contenido de la memoria de los instrumentos de planeamiento (artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) y en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contiene una evaluación analítica de las implicaciones de la presente innovación, en función de los agentes inversores y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que contiene la justificación del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

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

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

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

	ÁREA DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO AIA TA 01 P29			Parcela SG-P-42.20
Clasificación	Urbano no consolidado			Sistema General
Uso	Hotelero	Espacios Libres	Equipamiento	Equipamiento Deportivo
Superficie	19.207,43 m ²	3.540,89 m ²	1.599,97 m ²	36.318 m ²
Edificabilidad	15.364 m ²		3.200 m ² (no lucrativo)	500 m ² (no lucrativo)

El resto de la parcela P29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, no incluida en la delimitación del nuevo área de incremento de aprovechamiento AIA TA 01 P29 (1.500,94 m²), sigue manteniendo la misma calificación, la misma edificabilidad y las mismas ordenanzas y parámetros urbanísticos que el planeamiento vigente establecía para la totalidad de la parcela P29. Sus parámetros fundamentales están recogidos en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Parcela	29
Calificación	Equipamiento deportivo
Uso	Centro de tecnificación de los deportes del viento
Superficie de parcela	1.500,94 m ²
Sistema de ordenación	Por volumetría específica
Sup. máxima edificable	2.600 m ² t

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, **1 AGO. 2016**
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Tarifa, **1 AGO, 2016**
EL SECRETARIO,

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN

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

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

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

Del mismo modo, y precisamente por la posición de la parcela 29 como cierre de la trama urbana en dirección hacia Los Lances, podría cuestionarse la morfología de la actual edificación del Estadio como elemento de borde, y pensar en configuraciones que articulen la transición entre las áreas urbanas y no urbanizadas de forma más adecuada que un



cerramiento ciego de tres metros de altura y más de doscientos metros de longitud, que constituye una muralla al mar.

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

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

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

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

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

