

Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,



Gráfico 1. Propuesta Avance Revisión PGOU

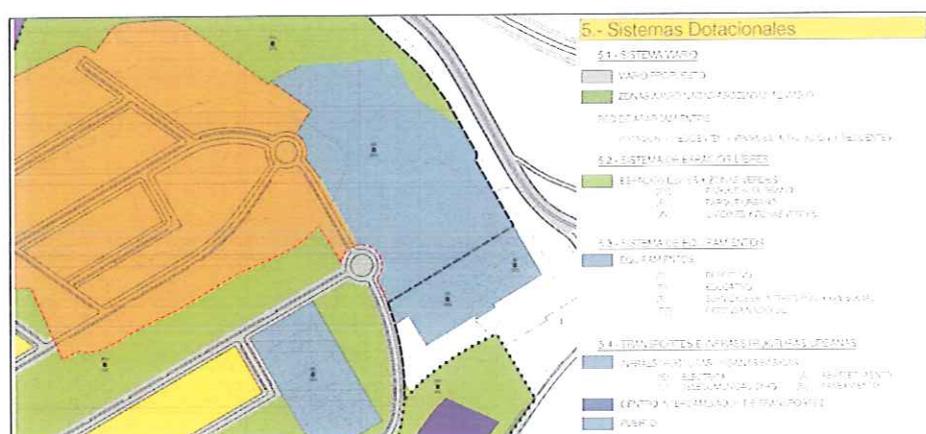


Gráfico 2. Propuesta Revisión PGOU

Otro factor a tener en cuenta es el desarrollo normativo, relacionado con las instalaciones deportivas, que se ha experimentado en los últimos años. Un ejemplo son las normas NIDE (Normativa sobre Instalaciones Deportivas y de Esparcimiento), elaboradas por el Consejo Superior de Deportes, Organismo Autónomo dependiente del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, y que definen las condiciones reglamentarias, de planificación y de diseño que deben considerarse para el proyecto y la construcción de instalaciones deportivas.

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

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

Memoria Justificativa Tarifa, 9 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

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

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

Desde hace décadas, la importancia del turismo en la economía de Tarifa es innegable. El inicio del desarrollo turístico, apoyado en una climatología excepcional y un territorio en que los "activos" naturales cobran un especial valor, supuso un impulso importante en un momento en que las actividades que tradicionalmente habían sostenido la economía de Tarifa atravesaban un periodo de crisis. En la situación actual no puede darse la espalda a la potencialidad del mercado turístico de un municipio costero como Tarifa, buscando una respuesta adecuada a las diferentes demandas y planteando modelos de ocupación turística que se adecuen a ellas.

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

El cambio de calificación de la parcela 29, de dotacional a turístico, ofrece la posibilidad de implantar en el núcleo de Tarifa un establecimiento hotelero de cierta entidad, que combinaría la cercanía a la playa con un carácter más urbano, que podría contribuir a superar la estacionalidad propia de otros establecimientos de playa y que podría desarrollarse con parámetros formales y volumétricos más adecuados a su situación como remate de la trama urbana y del Paseo Marítimo de la Playa de los Lances. La construcción de un establecimiento hotelero en esta parcela contribuiría a cualificar la imagen urbana de la zona, así como a su reactivación desde el punto de vista económico, ya que sus clientes serían también demandantes potenciales de otros servicios: comercios, pequeña hostelería, espectáculos, rutas turísticas, turismo activo...

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

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

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

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

En concreto, se prevé destinar la totalidad de la superficie incluida dentro de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre a espacios libres, lo cual es coherente con la apuesta de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía por la calidad de vida de las ciudades y el desarrollo sostenible, que se manifiesta específicamente en la protección del litoral, garantizando el uso público de los terrenos de la zona de Servidumbre de Protección cuando estén incluidos en ámbitos que se pretenda urbanizar.

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

adecuación participativa de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.



Tarifa, 1 AGO. 2016

SECRETARIO

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

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

El cambio de uso de la parcela 29 de la zona 6, no afecta al uso global de ésta, ya que, con la nueva edificabilidad que se va a destinar a uso turístico, no se alcanza el porcentaje de volumen edificatorio destinado a estos usos, establecido en el artículo 3.2.4.3 en el 40%, para que el uso global del ámbito de la zona 6, coincidente con el ámbito del sector S.2 "La Marina" previsto en el Plan General de 1990, pasase a ser Turístico – Residencial. Además tampoco se da otra de las características de este uso, y es que los usos residenciales previstos no sean permanentes. Por consiguiente, la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, sigue conservando el uso global residencial.

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

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

En lo que respecta a la nueva ubicación de las instalaciones deportivas indicar que, si bien se traslada un Sistema General de Equipamiento Deportivo, el traslado se produce dentro del ámbito del núcleo urbano en el que se encuentra, por lo que sigue integrado, como Sistema



Tarifa, 1 AGO, 2016
EL SECREARIO

General, dentro de su ámbito de influencia territorial inmediato (núcleo urbano de Tarifa) y municipal (respecto del resto de los núcleos del municipio), por lo que, no solo no supone una alteración en cuanto a la dotación de equipamientos generales, y por tanto del modelo urbano adoptado, si no que supone una mejora de su situación en relación con el resto del término municipal.

La nueva ubicación, está configurada como un área abierta en la que la edificación existente más próxima es la del Cementerio Municipal, que por su singularidad no se constituye en referencia formal para las nuevas edificaciones. Parece adecuado poder disponer de mayor libertad compositiva para proyectar una edificación con un carácter tan específico como un Estadio de Deportes.

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

C.3. MARCO JURÍDICO DE LA INNOVACIÓN

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

C.3.1.1. Procedencia de la modificación

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

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

Ni el cambio en la calificación de parte de la parcela 29 para destinarla al uso terciario-hoteler, ni la recalificación de parte de una parcela de suelo no urbanizable para destinarla a Sistema General de Equipamientos, son de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del modelo adoptado por el planeamiento vigente según se ha expuesto en los



apartados anteriores, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una innovación por modificación.

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

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

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

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

Como ya hemos descrito, la presente innovación consiste en el cambio de calificación y de categoría de una parcela en suelo urbano, en modificar uno de los parámetros urbanísticos globales de aplicación en la zona 6 del suelo urbano de Tarifa y en la calificación de un nuevo Sistema General de Equipamientos y dos nuevos Sistemas Generales de Infraestructuras, afectando a la definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal y a los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

Según lo dispuesto en el apartado 1.A) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la clasificación y categorización del suelo, la edificabilidad global para las distintas zonas del suelo urbano, los sistemas generales y la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal y los elementos estructurantes de la red de transportes públicos, son determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural que un Plan General debe contener.

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

c. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

Según el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, será necesaria la revisión del planeamiento cuando la innovación que se plantee determine, por sí misma o junto con las aprobadas definitivamente

en los cuatro años anteriores a su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos.

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

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

Según la Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,

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

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

C.3.1.2. Régimen Urbanístico. Clasificación del Suelo (Art. 45)

La presente innovación, afecta a terrenos adscrito por el planeamiento vigente al Suelo Urbano Consolidado (Parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa) y al Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (Parcela 42 del Polígono 20). En el presente apartado vamos a justificar como afectan sus determinaciones al régimen urbanístico de aplicación en cada caso.

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

Las alteraciones propuestas en este documento suponen el cambio de categoría de la Parcela 29 de la zona 6 del núcleo de Tarifa, que pasa de estar adscrita al Suelo Urbano

Consolidado, o adscribido al Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo con el apartado 2.B).c) del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que tendrán la consideración de Suelo Urbano No Consolidado aquellos terrenos que precisen "un incremento ... de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad... o cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto del aprovechamiento existente", por lo que pasan a conformar un nuevo Área de Incremento de Aprovechamiento (AIA TA 01 P29)

Por consiguiente el régimen urbanístico de los terrenos incluidos en el nuevo Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, al tratarse de terrenos adscritos al Suelo Urbano No Consolidado de acuerdo con lo previsto en el apartado 2.B).c) del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es el establecido en el apartado 3 del artículo 55 de la citada Ley.

b. Parcela 42 del Polígono 20 del Suelo No Urbanizable de Tarifa

Dado el carácter singular del Sistema General que la presente innovación propone ubicar en la parcela 42 del polígono 20, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dicha parcela queda excluida de la clasificación del suelo, si bien se adscribe al suelo urbano no consolidado a los efectos de su valoración y obtención.

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

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

La presente modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación

Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.

a. Regla 1º

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

Con esta innovación se cumplen varias de las finalidades de la actuación urbanística que se reconocen desde el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con la nueva implantación del uso turístico - hotelero y la mejora de las instalaciones deportivas se consigue "*garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos*". Al mismo tiempo, dado que el cambio de uso genera un incremento de aprovechamiento lucrativo en la parcela 29, al adscribirla a la categoría de suelo urbano no consolidado e identificarla como Área de Incremento de Aprovechamiento, en aplicación del artículo 55.2 de la LOUA se asegura "*la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística*".

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

b. Regla 2º

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

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



Tarifa, 11 AGO, 2016
EL SECRETARIO,

Tarifa, 1 AGO. 2016

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

(*) Al no fijarse en el Plan General vigente ningún coeficiente de uso o tipología para el uso terciario implantado en el AIA TA 01 P29, y siguiendo los criterios del Documento de Adaptación a la LOUA, a la hora de determinar el aprovechamiento lucrativo de la misma se ha tomado como coeficiente de homogeneización la unidad. No obstante al delimitarse una nueva área de reparto que incluye el Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01P29 y el nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, y ser el hotelero el único uso pormenorizado lucrativo de dicha Área de Reparto, no es necesario la determinación de coeficientes de uso y tipología.

Como puede observarse en los resultados expresados en la tabla, con las alteraciones introducidas por la presente innovación se incrementa el aprovechamiento lucrativo en 15.364 m² utc. Deberán por tanto contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

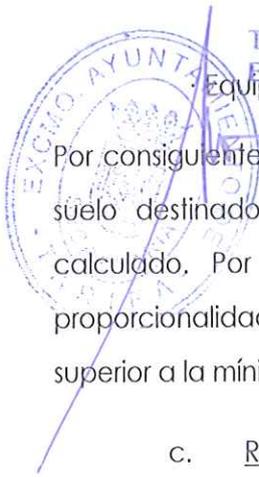
De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.a del artículo 55 "Régimen del suelo urbano no consolidado", de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la determinación de las dotaciones que serían precisas se calcula conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano a la que pertenece el Área de Incremento de Aprovechamiento "AIA TA 01 P29", que según el documento de Adaptación Parcial a la LOUA es la Zona 6, coincidente con la delimitación del Plan Parcial del antiguo Sector S.2 "La Marina I".

Dicha media dotacional se ha determinado en el apartado B.3.2 de la memoria descriptiva de la presente innovación, en 0,2957 m²s/m²l, por consiguiente el incremento de 15.364 m² de usos lucrativos, supondría una superficie de dotaciones de:

$$0,2957m^2s / m^2l \times 15.364m^2 = 4.543,13m^2s$$

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

- Sistema Local de Espacios Libres: 3.540,89 m²



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

Equipamiento.

1.599,97 m²

Por consiguiente las determinaciones de la presente innovación suponen un incremento del suelo destinado a dotaciones de 5.140,86 m²s, superior al mínimo legal anteriormente calculado. Por tanto, en la nueva ordenación propuesta no sólo se mantiene la proporcionalidad existente en la zona, si no que se reserva para dotaciones una superficie superior a la mínima exigida por la legislación urbanística.

c. Regla 3ª

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

d. Regla 4ª

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

e. Regla 5ª

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

f. Regla 6ª

No procede, ya que los terrenos necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes.

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

La presente innovación, al tratarse de una modificación de Plan General, tal y como establece el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado 2.b, contiene la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones propias del Planeamiento General, que, tal y como recoge el artículo 19 de la mencionada Ley, consta como mínimo de: una "Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía)"; "Normas Urbanísticas (que contienen)



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas"; y "Planos (que definen) sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contenga".

Asimismo, incluye la justificación del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable, de acuerdo con lo exigido en el apartado 2 del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

C.3.1.3.3 Reglas de procedimiento (Apartado 2.c del Art. 36)

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

- Regla 1ª

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

- Regla 2ª

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

Tarifa, 1 AGO, 2016
EL SECRETARIO,

Regla 3ª

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

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 aplica la regla 1ª de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la "Tramitación de los instrumentos de planeamiento", en virtud de la cual, dicha aprobación inicial, corresponde a la administración competente para su tramitación, que, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 31 de la mencionada Ley, sobre las "competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento", corresponde al municipio de Tarifa.

C.3.1.4. Cesión de aprovechamiento (Arts. 51 y 55)

Entre los deberes del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, establecidos en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se encuentra la cesión, con carácter obligatorio y gratuito, de los terrenos ya urbanizados en que se localice, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.b del artículo 55 de la citada Ley, el 10% del incremento de aprovechamiento del área considerada. Ya que en nuestro caso el incremento de aprovechamiento resultante es de 15.364 m² utc, debería cederse a la administración la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio, que sería de 1.537 m² utc. La ley prevé que, en determinados supuestos, la citada cesión pueda sustituirse por el abono al municipio de su valor en metálico.

En el caso que nos ocupa, el uso lucrativo propuesto es el hotelero, que tiene una gran especificidad en cuanto a dimensiones mínimas de parcela, criterios de unidad de explotación, etc. Sería por tanto prácticamente imposible segregarse una parcela en la que pudiera materializarse el aprovechamiento correspondiente al municipio en las condiciones



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

impuestas desde la innovación, por lo que la monetarización de la cesión estaría plenamente justificada. Además esta segregación iría en contra de uno de los objetivos de esta innovación, que es la de posibilitar en el núcleo urbano principal de Tarifa una gran instalación hotelera.

C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio

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

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

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

C.3.3.1. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística (Art. 25.3)

Tal y como recoge el citado artículo, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, como el que nos ocupa, la documentación que se exponga al público debe incluir un resumen ejecutivo cuyo contenido queda regulado en el mismo artículo. La legislación urbanística autonómica, en su artículo 19.3, se reitera en la necesidad de incorporar un resumen ejecutivo a los instrumentos de planeamiento, como ya se ha justificado en el apartado C.3.1.3.2 de la presente memoria justificativa.

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

En cumplimiento de la Disposición Adicional Novena, que añade un nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, cuando una alteración de la ordenación urbanística suponga un incremento en la edificabilidad o densidad o modifique los usos del suelo, como es el caso de la presente innovación, deben identificarse todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre los terrenos afectados durante

los cinco años anteriores al inicio del trámite. En el apartado A.7 de la Memoria de Información queda recogida esta información.

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

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

C.3.5. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la mencionada ley

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

C.3.5.1. Dominio público marítimo-terrestre

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

C.3.5.2. Servidumbre de protección

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

C.3.5.3. Servidumbre de tránsito

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



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

C.3.5.4. Servidumbre de acceso al mar

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, dado que el frente del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA P29 supera los 200 m de longitud, se ha previsto un viario peatonal entre la parcela de equipamiento y la de uso hotelero, que conecta la c/. Antonio González Salmón con el Dominio Público Marítimo – Terrestre, atravesando la parcela Destinada a Sistema Local de Espacios Libres, que ocupa la franja de 20 metros de la Zona de Servidumbre de Protección.

C.3.5.5. Zona de Influencia

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.b del artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el apartado 1.b del artículo 59 Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 octubre, la densidad de edificación en los terrenos incluidos en la zona de influencia del litoral, no debe superar la media de los suelos urbanizables del municipio.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley 22/1988, de 28 de julio, y la Disposición Transitoria Octava del Reglamento General de Costas, las disposiciones relativas a la zona de influencia del litoral, serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, estuvieran clasificados como suelo urbanizable no programado (no sectorizado según la clasificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) y suelo no urbanizable. Asimismo serán de aplicación a los suelos urbanizables programados (urbanizables sectorizados según la clasificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), que no cuenten con Plan Parcial aprobado definitivamente, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

A los suelos perteneciente al Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA P29, aun encontrándose en la zona de influencia del litoral, no le son de aplicación las disposiciones relativas a dicha zona, ya que se trata de suelos que, a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, pertenecía a un sector de suelo urbanizable programado, que cumplía las mencionadas disposiciones, y que se encuentran en la actualidad legalmente urbanizados como consecuencia de su desarrollo urbanístico, y que con motivo del cambio de uso y del incremento de aprovechamiento que se propone para los mismos desde esta innovación va a cambiar su clasificación a suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido en

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

el apartado 2.B).c del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

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

La presente Innovación identifica los Elementos Patrimoniales Afectados incluidos en su ámbito de actuación, en el plano de afectaciones sectoriales.

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

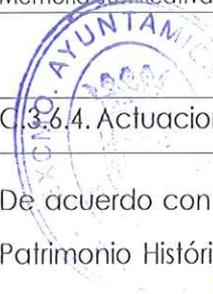
No existe constancia de que pudieran existir restos arqueológicos en los terrenos afectados por la presente Innovación, ya que además, dichos terrenos, se encuentran fuera del entorno inmediato del Conjunto Histórico del municipio de Tarifa.

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

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

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

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



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

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

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

C.3.7. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras

Las determinaciones de la presente Modificación se adecuan a lo contenido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y su Reglamento General aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, al estar afectada, la parcela que se destina al Sistema General de Equipamiento Deportivo, por la presencia de la Carretera Nacional 340, en especial en lo relativo a los siguientes aspectos:

C.3.7.1. Zona de servidumbre (Art. 31)

En la zona de servidumbre determinada conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, no se podrán ubicar ningún tipo de edificación.

C.3.7.2. Zona de afección. (Art. 32)

Se establece, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 32 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, la obligatoriedad de solicitar autorización al ministerio competente en materia de carreteras, para la ejecución de las obras e instalaciones previstas en el presente instrumento de planeamiento, siempre que se encuentren localizadas en la zona de afección de la carretera nacional 340.

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

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

AYUNTAAMIENTO DE Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO

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

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

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

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

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

C.3.9. Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Las determinaciones de la presente Modificación se adecuan a lo contenido en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en lo que le es de aplicación, tal y como se justifica en los siguientes apartados:

C.3.9.1. Cruces con vías de comunicación (art. 43)

El apartado 2 del citado artículo establece que *"en los cruces de vías pecuarias con líneas férreas, carreteras u otras infraestructuras públicas o privadas, se facilitarán suficientes pasos,*

Tarifa, 11 AGO, 2010
SECRETARIO

al mismo o distinto nivel, que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para el ganado y los usuarios de la vía pecuaria". En cumplimiento de esta disposición, y de cara a garantizar la continuidad de la Colada del Puente de la Vega a Mojicas, que transcurre por la calle Amador de los Ríos, se ha habilitará un carril adicional a la rotonda de intersección de la citada calla con el viario de acceso al nuevo campo de fútbol, en el lado opuesto a éste, con un ancho de 5 metros para el tránsito y el desarrollo de los usos complementarios previstos en el artículo 48 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

C.3.10. La Planificación Territorial

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece, en el apartado 3 del artículo 10, que *"los Planes Generales de Ordenación Urbanística contienen..., de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales..."*.

Dicha valoración se debe centrar en los aspectos contemplados en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía: la incidencia de las determinaciones en el sistema de ciudades, en el sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

C.3.10.1. Incidencia en el Sistema de Ciudades

El Modelo Territorial de Andalucía, a partir del cual se instrumenta toda la política territorial andaluza, se concreta en el Sistema de Ciudades, tal y como queda plasmado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y otros documentos previos generados a lo largo de su redacción.

El Sistema de Ciudades clasifica y sistematiza todos los asentamientos andaluces, identificando su jerarquía y las relaciones de diferente carácter que se establecen entre ellos. Tarifa, clasificada por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía dentro de la Jerarquía del Sistema de Ciudades como Ciudad Media 2, está encuadrada en el "Dominio Territorial Litoral", en la Unidad Territorial "Centro Regional de Bahía de Algeciras".

Tarifa, 5 1 AGO, 2016
CONSEJO LOCAL DEL SECRETARIO

En virtud de dicho encuadre, Tarifa está también incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar. Este Plan, idéntica a Tarifa, dentro del sistema de asentamientos, como núcleo tradicional.

Hemos de considerar, que salvo la parcela que se destina a Sistema General de Equipamiento Deportivo, el suelo afectado por la presente innovación se encontraba clasificado como urbano con carácter previo a la redacción del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, por lo que el desarrollo de las determinaciones de la presente innovación no supone alteración alguna dentro de la configuración de la red de ciudades a la que pertenece Tarifa, al no suponer la creación de un nuevo asentamiento o núcleo urbano que pudiera incidir en las relaciones entre las distintas ciudades que componen la red.

Por otra parte, el cambio de uso a hotelero de la parcela P29, con respecto al inicialmente previsto en el planeamiento vigente (equipamiento), que se propone desde la innovación no repercute en la importancia relativa de Tarifa dentro de la Unidad Territorial en la que se encuadra, toda vez que, el mismo, no supone un incremento en el horizonte de población del Plan General Vigente en el Municipio de Tarifa.

C.3.10.2. Incidencia en el Sistema de Comunicaciones y Transportes

Las previsiones de la presente innovación, no tienen incidencia en el Sistema de Comunicaciones y Transportes, toda vez que, al tratarse de una actuación en el suelo urbano del núcleo principal de Tarifa que únicamente puede suponer un incremento de población estacional, en cualquier caso poco significativo, frente a los más de 13.000 habitantes de dicho núcleo, no va a generar nuevas demandas de infraestructuras, de las ya previstas en el Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar, ni tan siquiera ampliación o mejora de las mismas, ni a demandar nuevos sistemas de transporte público más allá de servicios discretos puntuales, como ya se ha expuesto a lo largo del documento.

C.3.10.3. Incidencia en el Sistema de Espacios Libres y Equipamientos

Las previsiones de la presente innovación, tampoco afectan a la configuración de la red de espacios libres y equipamientos propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar.

La propuesta, a nivel de equipamientos, de dicho Plan se limita a una red de Sistemas de Espacios Libres, que se configura en torno a las áreas litorales y a los cauces pluviales. El Plan

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

prevé la configuración de un sistema de espacios libre y usos recreativos en los suelos no urbanizables o en los urbanizables sin instrumento de desarrollo aprobado, en una franja de 200 m tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Asimismo, prevé la configuración de otra serie de espacios libres apoyados en elementos naturales de la red hidrográfica, que estructuran transversalmente el territorio. Estos elementos naturales son:

- Río Palmones, desde el límite del Parque Natural de Los Alcornocales hasta su desembocadura.
- Río Gadarranque, también desde el límite del Parque Natural de Los Alcornocales hasta su desembocadura.
- Río Guadalquítón, desde su cruce con la Autovía A-7, hasta su desembocadura.
- Río Guadaíro, en todo su recorrido por el ámbito del Plan.

Además de esto el Plan prevé tres espacios libres de carácter metropolitano: La Menacha, Carteia y Borondo, insertos, respectivamente, en los Parque Fluviales de Palmones, Guadarranque y Guadalquítón.

Las determinaciones de esta innovación, no afectan a los espacios mencionados, ya que si bien los terrenos que ocupa el actual campo de fútbol, y cuyo uso se pretende modificar con la presente innovación, se encuentran en la franja de 200 m tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, no se trata de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable o Urbanizable.

Por otro lado, si bien es verdad que el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar nada establece al respecto del resto de equipamientos, la nueva ubicación del Campo de Fútbol, en el borde de la carretera que conecta todos los municipios de la franja litoral del ámbito del citado plan, lo hace más adecuados para la organización de eventos que supere la escala municipal, incidiendo de forma favorable en el equipamiento de la comarca.

C.3.10.4. Incidencia en el Sistema de Infraestructuras y Servicios Municipales

Como ha quedado acreditado en el presente documento y en los informes sectoriales correspondientes, las infraestructuras existentes tienen capacidad para atender las nuevas demandas originadas por las determinaciones de la presente innovación, por lo que ésta no



Tarifa, 1 AGO. 2016
afecta al Sistema de Infraestructuras previstas por el Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar.

Igualmente ocurre con los Servicios Municipales, que no se van a ver afectados, ya que la innovación no supone incremento de población del horizonte del plan. No obstante el único servicio municipal que se podría ver afectado por la nueva ubicación del equipamiento deportivo, es el de la red de transportes urbanos, con ninguna trascendencia a nivel territorial, y que, como ya hemos expuesto en el presente documento, se resuelve con una leve prolongación del recorrido de la línea de autobuses municipales.

C.3.10.5. Adecuación de la propuesta al Planeamiento Territorial

La nueva ordenación que se propone debe adecuarse a las determinaciones del planeamiento territorial que sea de aplicación. En el caso de Tarifa, consideramos el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, como planes de ámbito territorial, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y el Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar.

C.3.10.5.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

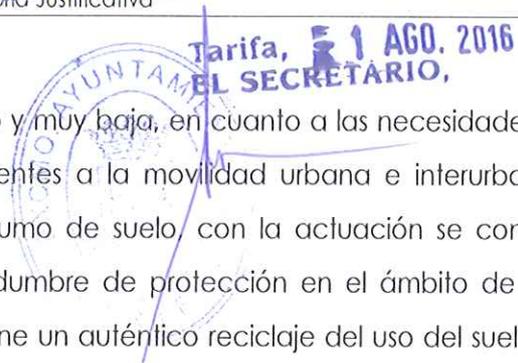
El plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, sienta las bases y directrices para la planificación territorial en nuestra Comunidad Autónoma.

La propuesta contenida en la presente modificación se adecúa a las determinaciones del Plan, entre otros, en los siguientes aspectos:

a. [11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía

El uso sostenible de los recursos debe ser una de las prioridades de la planificación territorial y urbanística en Andalucía, en este sentido la presente innovación contribuye a la sostenibilidad, en dos de los aspectos indicados en la norma 11 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, favoreciendo, por un lado, la moderación en el consumo de recursos naturales, y por otro el cierre en los ciclos de producción y consumo de recursos naturales.

La presente innovación se centra en dos actuaciones: la renovación de un área urbana, para la implantación de nuevos usos turísticos y el establecimiento de una nueva zona de equipamiento deportivo. La primera de ellas supone exigencia cero en cuanto a consumo de



suelo y muy baja, en cuanto a las necesidades del desplazamiento horizontal de los recursos referentes a la movilidad urbana e interurbana, agua y energía. Más aún, en cuanto al consumo de suelo, con la actuación se consigue liberar para el uso público, la zona de servidumbre de protección en el ámbito de aquélla. Es una actuación, en definitiva que supone un auténtico reciclaje del uso del suelo, que mejora las condiciones ambientales del área litoral.

En cuanto a la segunda actuación, si bien es cierto que supone el consumo de un área natural, se trata de una zona sin valores ambientales significativos y de clara vocación urbana, ya que forma parte de un ámbito territorial cerrado por el trazado de la carretera nacional 340, y el núcleo urbano principal de Tarifa, lo que lo convierte en una zona de expansión natural del núcleo urbano (la única), y con una exigencia prácticamente nula en cuanto al desplazamiento horizontal del resto de recursos (agua, energía, movilidad urbana...), ya que se encuentran, prácticamente a pie de la actuación.

b. [21] Planes y programas con incidencia urbana

En esta base se identifican las actividades de planificación que tienen incidencia sobre el sistema de ciudades, y que, por tanto, deben incorporar en sus determinaciones la valoración general de la incidencia de sus actuaciones en el sistema urbano definido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y sobre la calidad de vida urbana, así como los objetivos y líneas estratégicas que dicho Plan señala para cada uno de los tipo de redes. Entre ellas, se incluyen las actividades de planificación urbanística, como la presente innovación, lo cual justifica la redacción del presente apartado sobre la justificación de la adecuación de la modificación a la planificación territorial.

c. [23] Objetivos de los Centros Regionales

La presente innovación, persigue mejorar la competitividad en el sector turístico de Tarifa, mediante una actuación que desemboque en el establecimiento de una infraestructura turística de Calidad, muy próximo a uno de los espacios litorales de mayor calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en línea con uno de los dos objetivos que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, establece para el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, al que pertenece Tarifa, de acuerdo con sus determinaciones, y que no es otro que mejorar la competitividad global del Sistema de Centros Regionales como nodos centrales para el desarrollo territorial de Andalucía, mediante su adecuada ordenación interna.



d. Programa andaluz de ciudades: contenidos para los centros regionales

La presente innovación pretende coadyuvar a la consecución de algunos de los objetivos que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía señala para los Centros Regionales en él definidos. En concreto: su equipamiento, su promoción económica y su medio ambiente urbano.

El equipamiento deportivo propuesto desde esta innovación, por sus características, de acuerdo con la Tabla III.1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, pues no incluye sólo un campo de fútbol, si no todas las instalaciones necesarias para la práctica de todas las disciplinas del atletismo con una capacidad para 2.500 espectadores (que no abundan en la comarca), y por su situación, incide en la mejora de la dotación de equipamientos deportivos básicos, del centro regional al que pertenece la ciudad de Tarifa.

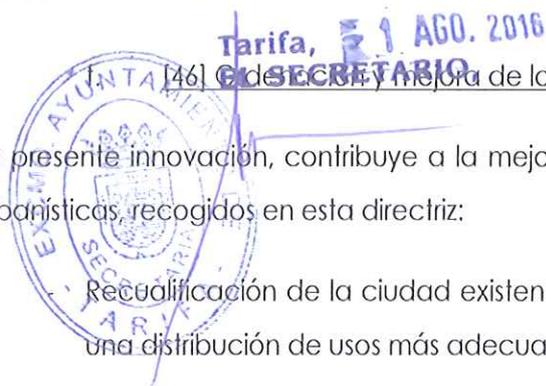
Por su parte, las nuevas instalaciones turísticas previstas en la presente innovación, pueden ayudar a una promoción turística del centro regional, que diversifique su turismo y lo desestacionalice.

Asimismo, la liberación de terrenos urbanos pertenecientes a la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre, para su uso público como zona verde, incide en la mejora del medio ambiente urbano.

e. [45] Modelo de ciudad

De acuerdo con lo dispuesto en esta norma, la presente innovación contribuye, en cierta medida, a la consecución de un modelo de ciudad compacta, como modelo preservado de las ciudades medias, y económicamente diversificada, optimizando los aprovechamientos urbanísticos ya asignados a determinadas zonas del suelo urbano del municipio y planteando los nuevos equipamientos colindantes al núcleo urbano, no generando especialización funcional y de usos, ni incremento de los desplazamientos obligados.

En cuanto a los criterios de crecimiento en función de parámetros objetivos, hay que indicar que la presente innovación no supone clasificación de nuevos suelos urbanizables, interviniendo fundamentalmente en la ciudad consolidada, ni incrementos de población, al perseguir la implantación de usos turísticos y de equipamiento.



[46] Ordenación y mejora de los procesos de urbanización

La presente innovación, contribuye a la mejora de los siguientes aspectos de la ordenación urbanística, recogidos en esta directriz:

- Recualificación de la ciudad existente y aprovechamiento del suelo, estableciendo una distribución de usos más adecuada en la ciudad consolidada.
- Recualificación de los espacios periurbanos, con la recalificación de la parcela destinada a Sistema General de Equipamientos.

g. [47] Políticas urbanas con incidencia en los proceso de planificación

La innovación se adecúa a una serie de normas y directrices que vuelven a incidir en los aspectos aquí recogidos, y que, por economía procedimental, no se reproducen, tales como mejora de los equipamientos, incremento de las condiciones de competitividad y desarrollo de los recursos propios y mejora de la calidad ambiental urbana.

h. [48] Equipamientos

Asimismo, como ya se ha indicado al tratar los objetivos y líneas estratégicas establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para la red de Centros Regionales, la presente modificación favorece la implantación de equipamientos especializados que pueden tener una influencia supramunicipal, por sus características y por su posición, que responden, entre otros, a criterios de accesibilidad, y a la voluntad de favorecer la complementariedad y, sobre todo, la multifuncionalidad del equipamiento, de cara a obtener una utilización y explotación eficiente del mismo.

i. [53] Urbanización de áreas turísticas

La nueva ordenación propuesta desde este documento, se alinea con los criterios básicos establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para la ordenación del espacio turístico. En este sentido, tenemos que indicar que:

- La nueva oferta turística se va a integrar en el núcleo urbano principal de Tarifa, evitando proceso de expansión desligados del sistema urbano preexistente, y la afección a espacios naturales de gran valor ambiental.
- El modelo de desarrollo turístico propuesto, responde a la tipología menos consuntiva de suelo y de mayor valor añadido.

- Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO
- La ordenación propuesta para la nueva zona turística protege y regula la utilización de la zona de servidumbre e influencia del dominio público marítimo – terrestre de acuerdo con la legislación de Costas, asegurando su articulación con los espacios urbanos y los ámbitos libre existentes, toda vez que va a permitir completar el paseo marítimo del núcleo urbano principal hasta alcanzar el paraje natural playa de los lances, actualmente interrumpido por la presencia del campo de fútbol.
- j. [58] Medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano

Para la mejora de la sostenibilidad del sistema urbano, la innovación incluye una serie de estrategias, particularmente en el diseño del modelo urbano. En este sentido se ha primado la recualificación de lo ya existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos, haciendo especial hincapié en la importancia fundamental de los desarrollos cualitativos en oposición a los cuantitativos.

Asimismo la distribución de usos del suelo, tanto en el caso del área turística como del equipamiento deportivo, responde al principio de creación de proximidad evitando la generación de desplazamientos obligados en medios mecanizados. Asimismo la ubicación del nuevo equipamiento deportivo trata de evitar la yuxtaposición de usos que puedan crear problemas de incompatibilidad con el cementerio municipal.

Por último la decisión sobre el destino turístico de los terrenos ocupados en la actualidad por el campo de fútbol, se ha fundamentado en el reconocimiento de los elementos naturales del paisaje, fundamentalmente el paraje natural Playa de Los Lances y la propia playa, como elemento estructurante del paisaje urbano.

C.3.10.5.2 Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía

De acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 5 de la Normativa del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, sus normas sólo son vinculantes para los suelos urbanizables y no urbanizables incluidos en la zona de influencia del litoral definida en el citado plan. De los terrenos afectados por la presente innovación, sólo la Parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina", que se encuentra dentro de la zona de influencia del litoral, si bien se trata de terrenos urbanos. Por consiguiente la normativa del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, no es vinculante para las determinaciones de la presente innovación.

Tarifa, 1 AGO. 2016

EL SECRETARIO,

C.3.10.5.3 Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional constituyen la segunda escala del sistema de planes territoriales establecido por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si bien las determinaciones del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 42 de la citada Ley, son vinculantes para aquéllos. El Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar se redacta para establecer los elementos básicos de la organización y la estructura del territorio del Campo de Gibraltar.

La presente innovación se adecúa a las determinaciones que el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar establece para la planificación urbanística, en los aspectos que se recogen a continuación, agrupados siguiendo el esquema titular de su normativa.

a. Título Primero. Determinaciones en relación con el sistema de articulación territorial.

- Artículo 15. "Directrices para la ampliación del sistema de asentamientos". La presente innovación no supone la localización de nuevos asentamientos, ya que los nuevos terrenos dotacionales que prevé, se localizan junto al núcleo urbano principal de Tarifa.

b. Título Segundo. Determinaciones para la ordenación y compatibilización de uso

- Artículo 54. "Objetivos". En relación a la ordenación y compatibilización de usos, se incide se incide fundamentalmente en el uso eficiente del suelo, en tanto que la actuación turística se plantea en la ciudad existente y la nueva ubicación del equipamiento en terreno que, si bien no se puede decir que se encuentren degradados, están abocados a la pérdida de valores naturales por los condicionantes de su entorno.

Igualmente, las determinaciones de la presente innovación, como ya se ha comentado de forma reiterativa, puede contribuir a promover la diversificación de la oferta turística, favoreciendo la implantación de un establecimiento de alojamiento turístico del que carece actualmente el núcleo de Tarifa.



Tarifa, 1 AGO, 2016
Artículo 55. "Determinaciones para la ordenación de los suelos urbanos".

La presente innovación mejora las condiciones generales del área urbana incluida en su ámbito de actuación, mediante la cualificación de los espacios afectados a la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo - Terrestre, actualmente "degradados" en las condiciones de uso, y que se van a destinar a espacio libre de uso y dominio público. Para ello se ha establecido una operación de reforma interior en la que se ha priorizado la recualificación de la citada Zona de Servidumbre y el tratamiento urbano del frente costero y se ha mejorado el acceso público a la costa.

Con esta actuación de reforma interior se atiende la directriz marcada en el apartado 4 del artículo 55 de la Normativa el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, por la que los instrumentos de planeamiento general de Tarifa, deben plantear, en su frente marítimo, intervenciones que refuercen su potencialidad recreativa y turística.

- Artículo 56. "Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos". En consonancia con las directrices marcadas en este artículo, se han elegido para la ubicación del nuevo equipamiento los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición en relación con el esquema territorial de municipio, y su ámbito de influencia, y abierto a uno de los principales accesos rodados del núcleo urbano.

- c. Título Tercero. La protección de los recursos territoriales y la prevención de los riesgos.

La presente innovación no afecta a zonas especialmente protegidas, a recursos culturales, ni a zonas afectadas por riesgos naturales.

En relación con lo dispuesto en el apartado 3 del Artículo 81 de la Normativa, hay que indicar que el área urbana afectada por la presente innovación, tiene una topografía plana, de acuerdo con su uso actual, por lo que no le es de aplicación lo dispuesto en dicho apartado. En la parcela de suelo no urbanizable que se va a destinar a Sistema General de Equipamiento Deportivo, la mayor parte de su superficie, la situada hacia el noreste, tiene pendientes inferiores al 6%. La situada más al suroeste tiene pendientes superiores al 10%, si bien supone, aproximadamente, un 25% del total del ámbito. Por consiguiente, y dado que el porcentaje del terreno a urbanizar con pendientes superiores al 10%, es inferior al 50%,

tampoco le es de aplicación a la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Deportivo lo dispuesto en este apartado. No obstante, en los proyectos de urbanización se cuidará el diseño de dicho equipamiento, no sólo para evitar los riesgos de deslizamiento o corrimientos de tierras, si no para evitar cualquier otro riesgo previsible, natural o no, por causa del diseño, ejecución o uso de dicho espacio.

- Artículo 89. "Objetivos". En relación con los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar en materia de recursos culturales, la presente innovación, establece una serie de medidas para la protección y puesta en valor de las edificaciones de interés cultural existentes en el ámbito de actuación, en concreto en el suelo destinado al nuevo equipamiento deportivo.
 - Artículo 90. "Recursos Culturales de Interés Territorial". De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 de este artículo, y con la relación recogida en la Memoria de Ordenación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, el búnker existente en la parcela destinada al nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo es objeto de especial protección, y deberá formar parte del catálogo urbanístico de edificios y bienes protegidos. Como se ha indicado en el párrafo anterior, desde esta innovación se han establecido una serie de medidas para su protección y puesta en valor.
 - Artículo 93. "Protección de las edificaciones de interés territorial objeto de catalogación". Siguiendo las directrices marcadas en este artículo, la presente innovación establece el perímetro de protección entorno al búnker existente en la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Deportivo, y las condiciones urbanísticas para su debida preservación y para el mantenimiento de sus efectos visuales.
- d. Título Cuarto. Infraestructuras básicas del ciclo del agua, energía, telecomunicaciones y residuos sólidos

Las infraestructuras existentes son suficientes para atender las demandas procedentes de las actuaciones propuestas, como ha quedado acreditado en los distintos informes emitidos al

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



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

C.3.10.6. Conclusiones

Una vez realizado el análisis territorial sobre los diferentes aspectos regulados en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, podemos concluir que la intervención propuesta no supone una incidencia negativa sobre ninguno de los aspectos a los que se ha hecho referencia en este apartado:

- La innovación no afecta a la organización espacial ni funcional del Sistema de Ciudades de Andalucía, ni en concreto a la Unidad Territorial "Centro Regional Bahía de Algeciras".
- La innovación no supone el agotamiento de la capacidad de las infraestructuras de transporte previstas en los planes de ordenación territorial.
- La innovación incide de forma positiva en el Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del área considerara.
- La innovación no afecta a la capacidad y funcionalidad del Sistema de Infraestructuras y Servicios Urbanos municipales.
- La innovación se adecúa en lo fundamental a las determinaciones contenidas en el planeamiento territorial que afecta al área de Tarifa, es decir, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y el Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar.

C.3.11. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental

El presente documento está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, en virtud de lo establecido en el apartado 2 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía ya que se trata de una modificación de Plan General que afecta a determinaciones de ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable y, además establecen el marco normativo para la futura autorización de un complejo deportivo en suelo no urbanizable de superficie superior a una hectárea, que, de acuerdo con el Anexo I de la citada Ley, está sometido a Autorización Ambiental Unificada.

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

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



D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO



Tarifa, 1 AGO, 2016
EL SECRETARIO,

D.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

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

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

La parcela destinada al Sistema General de Equipamiento Deportivo se obtendrá por expropiación, toda vez que se trata de un suelo destinado a dotaciones adscritas a una unidad de ejecución, 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. La obtención de dichos terrenos corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Las obras de urbanización correspondientes al suelo destinado a equipamiento deportivo se realizarán conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, teniendo en cuenta las determinaciones sustantivas, y de gestión recogidas en este documento, así como las siguientes determinaciones temporales:

- En este sentido, las nuevas instalaciones deportivas (SG P-42.20) deberán estar finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento con anterioridad al inicio de la urbanización del ámbito del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, sin perjuicio de que se puedan anticipar o simultanear la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras y la actuación simple de infraestructuras previstas en la presente innovación.
- Para el inicio del expediente de expropiación de los terrenos adscritos al SG P-42.20, se establece un plazo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29.

b. Sistema General de Infraestructuras SGI TA 01-ER. Evacuación de Aguas Residuales

Este sistema general discurre por viario de titularidad pública por lo que no será necesario obtener los terrenos para su ejecución. Ésta se realizará conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, teniendo en cuenta las determinaciones sustantivas, y de gestión recogidas en este documento, así como la siguiente determinación temporal:



1 AGO. 2016

- No se podrá conceder licencia de utilización a ninguna de las edificaciones previstas en el Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, previo a la finalización de las obras de este sistema general de infraestructuras y la recepción del mismo por parte de la entidad administrativa gestora de las infraestructuras de evacuación de aguas residuales. Asimismo, ésta será condición necesaria para la recepción, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización de la citada Área de Incremento de Aprovechamiento.

c. Sistema General de Infraestructuras SGI TA 02-AA. Red de Abastecimiento de Agua

Este sistema general discurre por viario de titularidad pública por lo que no será necesario obtener los terrenos para su ejecución. Ésta se realizará conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, teniendo en cuenta las determinaciones sustantivas, y de gestión recogidas en este documento, así como la siguiente determinación temporal:

- No se podrá conceder licencia de utilización a ninguna de las edificaciones previstas en el Área de Incremento de Aprovechamiento AIA TA 01 P29, previo a la finalización de las obras de este sistema general de infraestructuras y la recepción del mismo por parte de la entidad administrativa gestora de las infraestructuras de abastecimiento de agua. Asimismo, ésta será condición necesaria para la recepción, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización de la citada Área de Incremento de Aprovechamiento.

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

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

e. Actuación de Viario AV TA 01

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

Tarifa, 1 AGO, 2016
EL SECRETARIO;

3.821 m². La rotonda de acceso contará con un carril adicional en el lado opuesto al viario de acceso al campo de fútbol de la calle Amador de los Ríos, de 5 metros de ancho para el tránsito y el desarrollo de 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.

Dicha actuación afecta a 2.906 m², aproximadamente, de la parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable de Tarifa, y a 915 m², aproximadamente, de la c/. Amador de los Ríos y de las zonas de dominio público a cada lado de la mencionada vía, de cuando pertenecía al trazado de la carretera nacional 340.

Por consiguiente sólo será necesaria la obtención de los 2.906 m² de la parcela 42 del polígono 20, ya que el resto de los terrenos tienen ya la titularidad pública. La obtención de dichos terrenos, se realizará por expropiación, junto con los terrenos del Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20. La obtención de estos terrenos corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

La urbanización de los terrenos correspondientes a esta actuación se realizará conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, teniendo en cuenta las determinaciones sustantivas, y de gestión recogidas en este documento, así como determinaciones temporales establecidas para el Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20.

D.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

D.2.1. Evaluación analítica de las implicaciones de la innovación

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

CONCEPTO	AGENTE	IMPORTE
Obtención de la parcela SG P-42.20	Excmo. Ayto. de Tarifa	2.155.802,95 €
Obtención de los terrenos del AV TA 01	Excmo. Ayto. de Tarifa	70.096,77 €
Urbanización SG P-42.20 y AV TA 01 (honorarios incluidos)	Privado	1.118.743,65 €
Construcción Campo de Fútbol (honorarios incluidos)	Privado	1.878.146,81 €
Ejecución SGI TA 01-ER. Colector de Aguas Residuales (250 ml)	Privado	20.377,50 €
Ejecución SGI TA 02-AA. Abastecimiento de Agua (720 ml)	Privado	50.745,60 €



Tarifa, 1 AGO. 2016
EL SECRETARIO,

El total de la inversión correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa asciende a 2.782.731,62€. El importe de dicha inversión se obtendrá de la enajenación de la parcela hotelera resultante de las determinaciones de la presente innovación, cuya valor, según la valoración recogida en anexo a este documento, asciende a 2.910.903,17 €, una vez descontadas las cargas urbanísticas asignadas por la presente innovación.

D.2.2. Informe de sostenibilidad económica

D.2.2.1. Disponibilidad de suelo suficiente para usos productivos

El objetivo de la presente innovación es, precisamente, soslayar la carencia de suelos específicos para la actividad productiva principal de la economía de Tarifa, el turismo. A lo largo del presente documento se ha incidido en la importancia que para el municipio de Tarifa ha adquirido la actividad turística, y se han analizado las necesidades para mejorar su oferta turística, necesidades motivadas, en gran medida, por la falta de suelo para la implantación de establecimientos que puedan darles cobertura. Por este motivo, en el marco del traslado del actual campo de fútbol a su nueva ubicación, se ha considerado que el mejor destino que se puede dar a los terrenos que van a quedar vacantes, por sus características formales, dimensionales, topográficas, y por su situación, es el turístico, que les permita albergar una gran instalación hotelera, que ofrezca los servicios que no pueden ofrecer los pequeños establecimientos existentes en el núcleo urbano principal de Tarifa, y que ayude a desestacionalizar el turismo en el municipio.

D.2.2.2. Impacto de las actuaciones en la Hacienda Local

El impacto de las actuaciones previstas en la presente innovación en la Hacienda Local es claramente positivo.

Por una parte, los costes de desarrollo que corresponden al Excmo. Ayuntamiento, van a ser sufragados con los ingresos que se obtengan por la enajenación de la parcela Hotelera prevista en el Área de Incremento de Aprovechamiento.

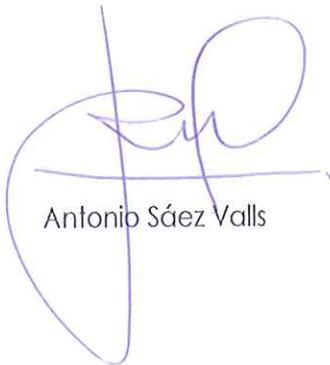
Por otra parte, al no preverse ningún tipo de actuación residencial, la intervención no va a requerir implantación de nuevos servicios municipales, ni la mejora de los existentes. Ni siquiera va a tener impacto en el transporte público, pues la conexión con las nuevas instalaciones queda garantizada con la línea de transporte público existente en la actualidad.

En cambio la actuación, sí va a generar nuevos ingresos en las arcas municipales. Unos de carácter puntual (diferencia entre los ingresos por la enajenación de la nueva parcela hotelera y el coste de expropiación de los terrenos para el nuevo campo de fútbol, licencias, impuestos de construcciones instalaciones y obras...), otros de carácter anual (impuesto de actividades económicas, impuesto de bienes inmuebles,...) y por último de carácter eventual (alquiler de las instalaciones deportivas para eventos, tasas por tramitación de autorización de éstos...).

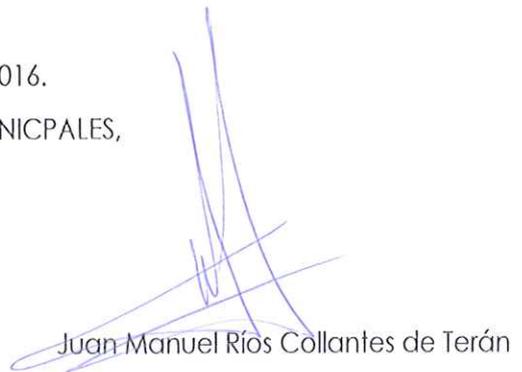
Por tanto podemos concluir que la presente innovación no sólo va a permitir al municipio contar con unas nuevas instalaciones deportivas, en mejores condiciones que la actual, y suelo para la ejecución de un gran hotel de playa, con el consiguiente impacto en la generación de empleo, si no que va a suponer una fuente de ingresos regulares para la hacienda local, a coste, prácticamente cero.

Tarifa, Julio de 2016.

LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES,



Antonio Sáez Valls



Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

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

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


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



ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA