



provisionalmente por el Exemo. Ayuntamiento de l'a cestión Celebrada el dia 2.5 MAR. 2014 y fué el represente de los organismo que constan en el expedien el Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbana.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



# INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA

## CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELA DE INSTALACIONES

DILIGENCIA: para hacer constar que con esta fecha se ha procedido a inscribir la "Modificación Puntual del PGOU de Tarifa relativa al cambio de calificación en parcela de instalaciones especiales Castillo de Santa de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 2 de

Cádiz a 9 de enero de 2015 El Encargado del Registro

José Luís Obregón Sánchez

FEBRERO 2014

El presente documento se redacta para subsanar las deficiencias recogidas en el Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 11 de febrero de 2014, por la que se suspende la aprobación definitiva de la presente innovación.

La subsanación consiste en suprimir todas las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa, salvo aquéllas dimanantes de los informes sectoriales recibidos, y diferir ésta a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

Por consiguiente el presente documento, no modifica ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural contenido en el documento precedente.

previsionalmente por el Exemo. Avuntamiento de Tarita en testos Celebrado el dia 2.5 MAR. 2014 y sué el remissõe a miorme se los organismo que constan en el expediente.

Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico:

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



DETERMINACIONES PRECEPTIVAS DE ORDENACIÓN	2
ESTIMACIÓN DE DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS	39
PLANOS	46

previstentimente por el lly mo Avantamiento de Tarifa en sesson de le la dia 2.5 MAR. 2014 y fué el remitido a informe de los organ mo que enstan en el expediente.

Articulo 131.5 de Reglamento de Planeamiento Urbanistico de El SICRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



provisione in est dia 2.5 MAR. 2014, y sué el remitide a sessión Celebrata el dia 2.5 MAR. 2014, y sué el remitide a informe de los organismo que constan en el expediente.

Articula 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistica)

POR ACUERDO DE FINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE ACOMISIÓN TERATORIAL DE
POR ACUERDO DE ACOMISIÓN TERATORIAL DE
POR ACUERDO DE ACOMISIÓN TERATORIAL DE
POR ACUERDO DE TENATORIO VIREANISMO DE CADIZ

LA 2 DIC. 2014

JUNTA OF AMPALUCIA
CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBÍA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBIA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONSERBIA DE MEDIO ALE ENTET CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONTROL DE CADRIACION DEL TERISTORIO

O CONTROL DEL TERISTORIO DEL TERISTORIO

O CONTROL DEL TERISTORIO DEL TERISTORIO

O CONTROL DEL TERISTORIO DEL TERISTORIO DEL TERISTORIO

O C

determinaciones preceptivas de ordenación

provisionalmente por el Exemo. Ayuntamiento de Tarila ex sestón Celebrada el día 2-5 MAR. 2014, y fué el remitido a miorme de los organismo que constan en el expediente. Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistica : EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



A. MEMORIA DE INFORMACIÓN

estes Crieb Determinaciones Preceptivas de Ordenación

mforme de los organismo que constan en el expediente

0

Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico:

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

#### A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

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

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

Como consecuencia de lo anterior, y debido al incremento de aprovechamiento que originará el cambio propuesto, también es objetivo de la innovación proponer y llevar a cabo todas las medidas necesarias para mantener la proporcionalidad entre el aprovechamiento de la zona y las dotaciones y servicios de la misma.

## A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

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

#### A.3. ANTECEDENTES

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

El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación APROBADO DEFINITIVAMENTE probado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27.07.1990, y siendo aceptado el documento correspondiente al Texto

JUNIA DE ARIOZAUCIA

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

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

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### A.4.1. SITUACIÓN

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

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

#### A.4.2. SUPERFICIE

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

# A.4.3. EL CARÁCTER DE BIEN PATRIMONIAL DE LOS TERRENOS

Los terrenos afectados por la presente innovación, tras albergar la Ermita de Santa Catalina, la cual acabó sus días convertida en polvorín, han constituido, desde el último tercio del siglo XVIII hasta finales del siglo XIX, el soporte de varios sistemas y estructuras defensivas. El primer proyecto del que se tienen conocimiento data de 1771, y su objeto era proteger el comercio y la navegación, además de restituir a la Corona de España la dominación exclusiva del Estrecho.

Tras varios proyectos y obras a lo largo de casi un siglo, a mitad del siglo XIX el cerro entra en un período de abandono y deterioro que concluye en 1867 con el descarte de Tarifa APROBADO DEFINITIVAMENTE como plaza fuerte marítima en avor de la Bahía de Algeciras y Ceuta, pasando los terrenos de la patrinonio municipal de Tarifa.

TA

Innovación por Modificación del RGOU. Castillo de Santa Catalina

Tarifa (Cádiz)

Desde dicha fecha hasta 1926, lo terrenos del cerro de Santa Catalina, no son objeto de actuación alguna. En dicho año la Marina de Guerra comienza a barajar el cerro como lugar preferente para la instalación del nuevo semáforo o telégrafo óptico de señales marítimas donde se instalarían, además, su vigías. Para ello se realizan una serie de estudios que concluyen el 9 de mayo de 1928, con el acuerdo de la Corporación Municipal, de cesión gratuita al Estado en su Ramo de Marina de Guerra, y con destino a la construcción de un edificio para semáforo, con la reserva del derecho de reversión al patrimonio municipal si el Estado enajenase el edificio a construir para usos particulares, o llegare el mismo a desaparecer.

En 1933 se produce la recepción del edificio construido al efecto (el Castillo de Santa Catalina), pero el semáforo no llegó a instalarse por necesitar de unas obras que no se llegaron a realizar, permaneciendo cerrado desde su construcción.

Con el inicio de la Guerra Civil, el cerro de Santa Catalina se convirtió en objeto de bombardeos submarinos y marítimos, que causaron enormes desperfectos en el inmueble.

En 1940, el Ministerio de La Marina de Guerra, descartado el fin para el que se construyó, cedió el cerro y el Castillo de Santa Catalina al Ministerio del Ejército para la construcción de varios nidos de ametralladoras en la falda del cerro.

Cinco años después, en 1945, se produciría la reversión al Ministerio de La Marina de Guerra del Castillo y del cerro.

En 1953, el Ayuntamiento, tras autorización obtenida en 1952 por el Ministerio de Gobernación, otorga en escritura pública, al Ramo de la Marina de Guerra, la cesión gratuita que hiciera en 1928.

Dado el estado de abandono en que se encontraba el Castillo de Santa Catalina, éste fue utilizado como vivienda por algunas familias de Tarifa, al menos desde 1944, hasta su completa reforma, que concluye con la instalación del semáforo en 1972.

En dicha época, además del semáforo, se instalará también un centro de observación meteorológica dependiente de la armada española.

En este contexto, en 1990, se produce la aprobación del Plan General de Ordenación una calificación de los terrenos del cerro acorde con el uso de observatorio meteorológico que tenía en dicho momento.

Junta de Tarifa que establece una calificación de los terrenos del cerro acorde con el uso de observatorio meteorológico que tenía en dicho momento.

Innovación por Modificación del PGOU. Castillo de Santa Catalina

Tarifa (Cádiz)

El semáforo se mantuvo activo hasta el año 2000, revertiendo el Castillo y el Cerro al patrimonio del Ayuntamiento de Tarifa en el año 2001.<sup>1</sup>

A la vista de todo lo expuesto, los terrenos pertenecientes al Cerro de Santa Catalina, objeto de esta innovación, han venido siendo soporte de actividades y construcciones militares defensivas, prácticamente sin interrupción, desde 1771 hasta 1944, año en que quedó abandonado, sin uso alguno, hasta que en 1972 se instala el semáforo y el observatorio meteorológico, volviendo a quedar sin uso en el año 2000.

Ninguna de las actividades ha estado relacionada nunca con usos dotacionales, destinados a procurar el ocio, entretenimiento y bienestar de la población, y nunca ha estado recogido

así en ningún instrumento de planeamiento, por lo que podemos afirmar que el Cerro de Santa Catalina se trata de un Bien Patrimonial Municipal.

-2 DIC. 2014

JUNTA DE ANDALUCIA

#### A.4.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

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

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

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

RE SECRETARIO DEL AVENTAMIENTO.

Acceso rodado desde todos sus linderos.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Datos extraídos del artículo publicado en la revista Aljaranda, y que es una transcripción de la conferencia impartida por Juan A. Patrón Sandoval "De ermita a fortín: Apuntes sobre la historia del Cerro y Castillo de Santa Catalina" el 20 de julio de 2001, organizada por la Asociación "Mellaria"

LOS TERRENOS

JOHIA DE ANDALUCIA

previstene mente por el fixem - Avantamiento de Tarifa en

season Cetebrana . dia 2-5 MAR. 2014 y sué el remitido a

- Abastecimiento de agua y saneamiento. es organi mo que en sian en el expediente.

Articule 131.5 del Reglamento de Paneamiento Urbanistica:

- Energía eléctrica y telecomunicaciones RECETARIO DEL AVINTAMIENTO

12 C8 M 6

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

# A.4.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE OBJETO DE ACTUACIÓN

#### A.4.5.1. Clasificación

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

Con posterioridad, el documento de Adaptación Parcial a la LOUA adscribe los terrenos objeto de esta innovación a la clase de Suelo Urbano Consolidado, en virtud de lo dispuesto en el apartado 1.a), del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en tanto que, habiendo sido clasificados como urbanos por el planeamiento urbanístico vigente, cumplen lo prescrito en el apartado 2.A) del artículo 45 de dicha Ley.

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

#### A.4.5.2. Calificación

La calificación de los terrenos está determinada por el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, toda vez que, al ser esta una

determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva del planeamiento general, según lo determinado en el apartado 2.A).a). del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se trata de una determinación que no es objeto de su Adaptación Parcial a la LOUA, la cual alcanza, únicamente, a las determinaciones de ordenación estructural, según lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y los artículos 2 y 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

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

Las condiciones de uso y edificación, están determinadas en el artículo 2305 del Capítulo AMENTE

Tercero "Ordenanzas Particulares de Cada Zona", del Título Segundo Normas en Suelo Suelo

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

## A.4.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

10

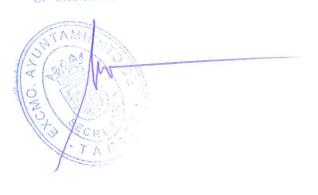
Con todo lo expuesto, se deduce que en los últimos cinco años no ha habido más propietario de derecho alguno sobre la finca, que el citado Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

previsionalmente por el Exemo. Ayuntamiento de la cala calente Celebrada el dia 25 MAR. 2014 y sué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbaniesse.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



provistant mento por el Exemo. Ayuntamiento de la ... la ex sestén Cetebrata el dia 2 5 MAR. 2014, y fué el remitido a informe se los organismo que constan en el expediente Articulo 131.5 del Reglamento de Pianeamiento Urbanistico) EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.





**B. MEMORIA DESCRIPTIVA** 

## B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En primera instancia, el objeto de esta Innovación es el cambio de uso de la parcela descrita en el apartado A.4.4, que debe modificarse con el fin de conseguir los objetivos descritos en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, es decir, la implantación de nuevos usos Terciarios. Cabe reseñar que en la actualidad la parcela está en desuso. La calificación asignada desde el planeamiento general vigente es la de Instalaciones Especiales.

Al asignar un nuevo uso y edificabilidad globales al ámbito de la innovación, nos encontramos en la situación descrita en el artículo 45.2.B.b) de la LOUA, que determina una tentoqua de de las causas por las que los terrenos deben adscribirse a la categoría de suelo urbano no consolidado:

"Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la preporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Tenemos por tanto que, la consecución de los objetivos de la presente innovación no solo incide en el uso del suelo afectado, 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, deben tomarse las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de la proporcionalidad entre aprovechamiento y dotaciones que actualmente existe. Por tanto, de la parcela objeto de esta innovación deberá reservarse la superficie de suelo necesaria para que, una vez calificadas las nuevas parcelas obtenidas con uso dotacional, se mantenga dicha proporcionalidad. Esta reserva, por tanto, también es objeto de esta innovación.

No obstante todo lo expuesto, dado la complejidad topográfica del área de actuación, su situación, su incidencia en el paisaje urbano y su afección patrimonial, el presente documento difiere a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior la ordenación (se pormenorizada completa del ámbito de actuación, de manera que se pueda estudiar ésta con mayor detalle y exhaustividad.

global asignado por el planeamiento"

## B.2. CRITERIOS BÁSICOS

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

- La nueva ordenación propuesta debe respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente, materializado en las áreas urbanas colindantes.
- Ante el aumento de aprovechamiento que se proponga desde la innovación, deben tomarse las medidas necesarias para mantener la proporcionalidad y la APROBADO DEFINITIVAMENTE calidad de las dotaciones del área urbana en que se encuentran las parcelas parc

afectadas.

- La nueva implantación terciaria deberá respetar los valores históricos patrimoniales de las edificaciones existentes en la parcela tanto el Castillo

Santa Catalina como las estructuras defensivas tipo búnker existentes.

# B.3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

# B.3.1. LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

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

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

TA

14

2 DIC. 2014

JUNIA DE

Por consiguiente el régimen urbanístico aplicable a los terrenos objeto de esta innovación es el propio del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, regulado en el apartado 1 del artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

# B.3.2. LAS DETERMINACIONES PRECEPTIVAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En relación con el suelo urbano no consolidado, categoría asignada a las parcelas objeto de la presente innovación, el apartado 2.A.b del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía, contiene las determinaciones de la ordenación pormenorizada que, con carácter preceptivo deben esta plecero tos o Planes IVAMENTE. Generales.

## a. Delimitación de las áreas de reforma interior

El apartado 2.A.b) del artículo 10, de la mencionada Ley 7/2002, de 47 de diciembre; establece que son determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada, en el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos".

La presente innovación atribuye los terrenos objeto de la misma, un nuevo uso y edificabilidad globales, pasando a constituir el Área de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado "ARI TA 06. Cerro de Santa Catalina".

Los objetivos de la delimitación de esta nueva área de reforma interior, son los siguientes:

- Implantar nuevos usos terciarios que sirvan de motor para la regeneración de un enclave tan significativo de Tarifa, que se encuentra en un estado de degradación y abandono progresivo desde que en el año 2000 se desmantelara el observatorio meteorológico, compatibilizando dicha implantación con la presencia de elementos patrimoniales catalogados.
- Poner en valor y rehabilitar, los elementos patrimoniales del ámbito, destinando el Castillo de Santa Catalina a algún uso dotacional, e integrando el foso, el cuerpo de guardia, la batería a barbeta y los búnkeres en las actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas en los que la ordenación pormenorizada las integren, ya sean actuacionales o de espacios libres.

reside Celebrado el día 2-5 MAR. 2014 y sué el remission a

- Habilitar accesos públicos a las cotas más altas del cerro, para su uso, como mirador del estrecho.

b. Uso y edificabilidad global del área

El mismo apartado 2.A.b) del referido artículo 10, establece como determinación de ordenación pormenorizada preceptiva "en el suelo urbano no consolidado, la... asignación de usos y edificabilidades globales para cada área..."

En este sentido para el área delimitada por la presente innovación "ARLTA 06. Cerro de APROBADO DEFINITIVAMENTE Santa Catalina", sus parámetros globales son:

Uso global

Terciario

Edificabilidad global:

0,42 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s

JUNTA DE ANDALUCIA

conservatore recognised in recognised tests

determinación de sus

DIC. 2014

c. <u>Delimitación de las áreas de reparto y determinac</u> aprovechamientos medios

De igual forma, el ya reiterado apartado 2.A.b) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que, como determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva de los planes generales, "en el suelo urbano no consolidado... se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinará sus aprovechamientos medios".

En este sentido, el artículo 58 de la mencionad Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece que "el Plan General de Ordenación Urbanística... delimitará... para la totalidad del suelo urbano consolidado, una o varias áreas de reparto...". Dicho artículo, sólo exceptúa de la delimitación de las áreas de reparto a las parcelas sometidas a actuaciones de incremento de aprovechamiento, que no es el caso que nos ocupa.

A la vista de todo lo expuesto, la presente innovación delimita una nueva área de reparto "AR TA 6", coincidente con el área de reforma interior "ARI TA 06. Cerro de Santa Catalina"

Para determinar el aprovechamiento medio del área de reparto delimitada, y dado que el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, no establece coeficientes de uso y tipología, tendremos en cuenta el criterio adoptado en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de asignar el valor de la unidad a todos los coeficientes de homogeneización de uso y tipología. Por consiguiente, el valor del

provisionalmente por el Exemo. Ayuntamiento de Tatila en

sesion Celebrada el dia 2 5 MAR. 2014 y fué el remitido a

aprovechamiento medio del área de reparto "AR TA 6" coincide con el valor de la Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento medio del reforma interior "ARI TA 06. Castillo de Santa Catalina": 0,42 edificabilidad global del área de reforma interior "ARI TA 06. Castillo de Santa Catalina": 0,42

m²t utc/m²s.

d. Las previsiones de programación y gestión de la ordenación pormenorizada preceptiva.

El apartado 2.A.f) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación
Urbanística de Andalucía, establece como determinación de ordenación pormenorizada
preceptiva de los planes generales "las previsiones de programación y gestión de la
ejecución de la ordenación regulada en este apartado" (apartado
determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada).

Dichas previsiones, son las relativas a: la delimitación de unidades de ejecución y a los plazos para la ordenación detallada del área de reforma interior delimitada, ejecución de unidades de ejecución y la edificación de solares y la rehabilitación de edificios existentes.

Dichas previsiones se recogen en el apartado D.1 "Programa de Actuación", de la presente innovación.

# B.3.3. LAS DETERMINACIONES POTESTATIVAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Las determinaciones potestativas de la ordenación pormenorizada, se difieren a la redacción de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

El apartado 1.c del artículo 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que los planes especiales pueden tener por objeto "establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas".

Por consiguiente las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa se difieren a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

No obstante en la ficha del área de reforma interior "ARI TA 06. Cerro de Santa Catalina", se recogerán determinadas condiciones, establecidas por los distintos informes sectoriales emitidos al documento de aprobación inicial, que se deberán tener en cuenta en la redacción del citado Plan Especial de Reforma Interior. Dicha ficha, por coherencia con la

estructura del plan vigente se recoge en el apartado "E. Normas Urbanísticas" de la presente innovación.

# B.3.4. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

## B.3.4.1. Programa de Actuación

El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa incorpora un Programa de Actuación, en el que se establece la estrategia de ejecución del plan, el cual no recogía la programación referida a los desarrollos en el suelo urbano. El documento de Adaptación Parcial a la LOUA mantiene la vigencia del Programa, y le añade la referida programación de los desarrollos en el suelo urbano.

Por coherencia con lo establecido en el documento de Adaptación Parcial, la programación del desarrollo del área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, delimitada en la presente innovación, se incorpora al programa de actuación del Plan General, como previsión de la programación de la ordenación estructural. En este caso, y dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de la mencionada Adaptación Parcial, el desarrollo del "ARI TA 06. Castillo de Santa Catalina" se programa para el segundo cuatrienio.

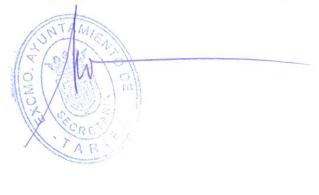
Estos cambios se incorporan a este documento en el apartado D.1 "Programa de Actuación".

provisionalmente por el Exemo. Ayuntamiento de la la caseación Criebrada el dia 2 5 MAR. 2014. y sué el remitido a tarteme de los organismo que constan en el expediente Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistica EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.





provistos almente por el Exemo. Ayuntamiento de Tarita en nestón Celebrada el día 2.5 MAR. 2014 y sué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.





C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

season Celebrado el dia 2 5 MAR. 2014 y fué el remilide &

mforme de los organismo que constan en el expediente

Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico

# RI SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

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

Este proceso es aún más grave si consideramos dos circunstancias que concurren en este caso. Por una parte, la posición de la parcela en el núcleo urbano de Tarifa es muy significativa. La parcela considerada supone el remate sur del casco, con gran visibilidad tanto desde Playa Chica y la Playa de los Lances como desde el núcleo urbano. Se sitúa frente al Puerto de la Rada, en una zona de gran actividad terciaria y turística: Por tanto y en territoria y en territo estado de abandono de la parcela incide muy negativamente en la imagen urbana de Tarifa,

por lo que sería conveniente volver a ponerla en uso lo antes posible.

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

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

No obstante, y dada la actual coyuntura económica por la que atraviesan las administraciones locales, acometer la rehabilitación de las edificaciones existentes en la parcela asignándole a ésta un uso exclusivamente dotacional sería bastante complicado, y las dificultades de financiación de la intervención serían muy elevadas. La inclusión de un uso lucrativo en la parcela, ocupando una superficie minoritaria de la misma, permitiría al Ayuntamiento obtener un beneficio para reinvertir en la rehabilitación y mejora del

JUHTA DE ANDALUCIA

0

evisional su Determinaciones Preceptivas de Ordenacióno de Tarila en

esion Celebrana el dia 2 5 MAR. 2014 y fué el remitido a

informe de los organismo que constan en el expediente

Articule 131.5 patrimonio existente, permitiendo destinar el resto de la parcela al uso dotacional que se estime más conveniente para el municipio.

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

JUMA DE ANDALUCIA

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

MODELO DE CIUDAD

Aunque la ordenación pormenorizada del área de reforma interior delimitada, se difiere a la redacción de un Plan Especial, desde la presente innovación se establecen una serie de condicionantes orientados a conseguir una ordenación acorde con el modelo de ciudad establecido desde el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa para la zona en la que se encuentran.

La zonificación deberá ser acorde con la trama urbana existente. En contacto con la playa, coincidiendo con la zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre, se delimitará una parcela destinada a incorporarse al Sistema Local de Espacios Libres, que mantendría e incluso realzaría la visión del Castillo de Santa Catalina desde la playa. La parcela dotacional se situará, lógicamente, en la zona central de la parcela actual, en torno al Castillo cuya edificación será rehabilitada y destinada al uso público.

Las parcelas destinadas a uso terciario comercial se situarán en el perímetro de la parcela original. Se procurará situar varias parcelas de menor tamaño ocupando posiciones estratégicas con respecto al viario existente, ya que el uso comercial que se pretende introducir puede fácilmente desarrollarse en superficies no muy elevadas, permitiendo la fragmentación y no entorpeciendo por tanto la percepción de los elementos patrimoniales catalogados.

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

provisionaliane de la segumenta de la side apresade a la side a la side apresade a la side a l

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 MODIFICACIÓN

C.3.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE APROBADO DEFINITION FOR ACUERDO DE FANCIONES CONTRACTOR DE PROPERTO DE LA COMPANION DE LA COMP

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

FOR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIA DE

FOR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIA

CONSERVADA DE RESTORIO

ADECUTA DE LA COMISIÓN DE LA COMISIÓN

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

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

Por otra parte, los cambios de uso que se proponen no son de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación.

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

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

La Modificación tendrá carácter ESTRUCTURAL cuando afecte a alguna de las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el apartado 1 del artículo 10 de

la mencionada Ley, y recogidas, de forma preceptiva, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

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

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

JUNYA DE ANDALUCIA

C. Marco temporal (Art. 38.3 y Disposición Transitoria Segunda) cosservi

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

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

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

#### C.3.1.2. Régimen de la innovación (Art. 36)

En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación debe la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos

Determinaciones Preceptivas de Ordenación

elebrads el dia -2 5 MAR. 2014 y fué el remitide ntorme de los organi-mo qu

an en el expediente. efectos, con las particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación. EL SECRET NO DEL AYUNTAMIENTO. documentación y procedimiento.

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

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

Regla 1<sup>a</sup> a.

de ésas reglas.

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 delimitación de una nueva área de reforma interior de uso global terciario, 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, al adscribirla a la categoría de suelo urbano no consolidado, en aplicación del artículo 54.2 por remisión del 55.1 de la LOUA se asegura "la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística".

#### b. Regla 2a

En la presente innovación se asignan usos lucrativos a parcelas que el planeamiento general califica como Instalaciones Especiales, para las cuales éste no asignaba aprovechamiento urbanístico alguno. Por tanto, su aplicación supone un incremento del aprovechamiento lucrativo total previsto por dicho planeamiento general. Deberán por tanto contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

Dado que la zona homogénea del suelo urbano a la que pertenecen los terrenos objeto de esta innovación, está constituida únicamente por parcelas dotacionales se ha optado por reservar suelo para dotaciones por encima de los estándares dotacionales mínimos establecidos por el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para las áreas de uso global terciario.

Para ello, la ficha del área de reforma interior "ARI TA 06. Cerro de Santa Catalina", recoge la obligación de reservar para usos dotacionales, como mínimo, el 40% de la superficie total del ámbito de actuación, de la cual al menos los 1.408,00 m² afectados por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre (superior al 10% de la superficie total del ámbito), se destinaría a parques y jardines. No obstante, dichas reservas mínimas van a ser superadas con total seguridad, ya que se establece la obligación de destinar el Castillo a usos dotacionales, y la zona afectada por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre al Sistema Local de Espacios Libres.

c. Regla 3ª

aforme de los organomo de coman en el expediente.

Articulo 131.5 del Reglamento de Paneamiento Urbanistico.

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 5<sup>a</sup>

No procede ya que el objeto de la presente modificación es el cambio de uso de un terreno para destinarlo a usos terciarios, no permitiéndose el uso residencial bajo ninguna 14 circunstancia.

f. Regla 6a

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

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

La presente innovación, al tratarse de una modificación de Plan General, tal y como establece el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado 2.b, contiene la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones propias del Planeamiento General, que, tal y como

APROBADO DEFINITIVAMENTE

POR AGUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE

recoge el artículo 19 de la mencionada Ley, consta como mínimo de: una "Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía)"; "Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión"; y "Planos (que definen) sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y initivamente territorial y las determinaciones de ordenación que contenga".

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

La presente Modificación, además de observar el procedimiento establecido en el atticulo 20 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para la aprobación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la mencionada Ley, deberá atender las reglas particulares de procedimiento establecidas en al apartado 2.c) de dicho artículo 36.

### a. Regla 1a

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde alla anistre la 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.

sforme de los organ. mo ;

#### b. Regla 2<sup>a</sup>

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

#### c. Regla 3<sup>a</sup>

La presente innovación afecta a la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, y además dado que el cambio de uso afecta a una parcela de propiedad

vilulamiento de Tarifa en

an en el expediente.

eston Celebrada el dia 2.5 MAR. 2014. y fué el remifide a

municipal y afectaría por tanto a la totalidad de la población de Tarifa como usuarios potenciales, se arbitrarán medios de difusión complementarios a la información pública, en este caso la publicación del documento en la página web del Ayuntamiento de Tarifa.

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

#### LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO C.3.2.

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 NTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ROENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ Planeamiento.

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

JUNTA DE ANDALUCIA

#### REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE C.3.3. APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO

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

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 ente necesidad de incorporar un resumen ejecutivo a los instrumentos de planeamiento. Urbanistico SE

Dicho resumen Ejecutivo quedó incorporado al documento de la innovación aprobado inicialmente como Anexo.

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

En cumplimiento de la Disposición Adicional Novena, que añade un nuevo artículo 70 ter a la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, cuando una alteración de la ordenación urbanística suponga un incremento en la edificabilidad o densidad o modifique los usos del suelo, como es el caso de la presente innovación, deben identificarse todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre los terrenos afectados durante los cinco años anteriores al inicio del trámite. En el apartado 6.4.6 de la norma de Memoria de Información queda recogida esta información.

C.3.4. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA

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

C.3.5. LEY 22/1988, DE 28 DE JULIO, DE COSTAS, Y REAL DECRETO 1471/1989, DE 1
DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL PARA
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MENCIONADA LEY

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

C.3.5.1. Dominio público marítimo-terrestre

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

Articulo 131.5 del Reglamento de Prancamiento Urbanistice !

RI SECRITARIO DEL AYUNTAMIENTO,

28

De acuerdo con lo dispuesto en dicho Título III, las actuaciones que se planteen en la zona de dominio público marítimo-terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.

## 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 pormenorizada asigne 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 deberán cumplir lo determinado en el artículo 17.6 de la LOUA, destinándose a espacios libres de uso y disfrute público.

### C.3.5.3. Servidumbre de tránsito

La ordenación propuesta respeta la franja de servidumbre de tránsito de seis metros regulada por los artículos 27 de la Ley 22/1988 y 51 de su Reglamento General, ya que está ocupada por el viario existente en el límite suroeste de la parcela.

C.3.6. LEY 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 información "1.07. Información. Elementos Patrimoniales

previsionalmente por el Exemo. Ayuntamiento de la fatta sentes Afectados" el dia 25 MAR, 2014, y sué el remitide à informe de los organismo que constan en el expediente Articulo 131,6 del Reglamento de Planeamiento Urbaniette EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

AMI

APROBADO DEFINITIVAMENTE

FORMULERO DE LA COMISIÓN TECRITORIAL DE

FORMULERO DE LA COMISIÓN TECRITORIAL DE

CONSERVADA DE METORIO Y UNIDAMINADO DE CADA

JULIO DE LA COMISIÓN TECRITORIO Y UNIDAMINADO DE CADA

CONSERVADA DE METORIO Y CONSERVACIONES SERVES

29

Innovación por Modificación del PGOU. Castillo de Santa Catalina

## 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. No obstante al estar afectado el entorno de un Bien declarado de Interés Cultural, en la Normativa Urbanística, se establece la obligatoriedad de realizar una Actividad Arqueológica Preventiva, durante la ejecución de cualquier acto de urbanización o edificación, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

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

La ordenación pormenorizada que establezca el preceptivo Plan Especial, deberá evitar la contaminación visual o perceptiva de los elementos patrimoniales.

# 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 obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones, para la realización de cualquier actuación que afecte al Castillo de Santa Catalina o a su entorno de protección. Asimismo se establece la obligatoriedad 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.

previstentimente por el Excmo. Ayuntamiento de La da ca sentés Criebrada el dia 25 MAR. 2014, y sué el remitido a talorme se los organismo que constan en el expediente Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico:

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



# C.3.7. LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

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

Tarifa, febrero de 2014

Fdo.: Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

Arquitecto

previstent mente por el Exemo. Ayuntamiento de la la constant l'elebratis el dia 2.5 MAR. 2014 y sué el remado a informe de los organismo que constan en el expediente Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



provistos al mente por el Exemo. Ayuntamiento de la le constante de los organismo que constan en el expediente Articulo 131,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistica de Ri SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

#### D.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL D.1.1.

En coherencia con la programación establecida para el suelo urbano no consolidado en el documento de Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la nueva área de reforma interior "ARI TA 06. Cerro de Santa Catalina", se programa para el segundo cuatrienio.

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA D.1.2.

#### Desarrollo del área de reforma interior "ARI TA 06. Cerro de Santa Catalina" a.

En el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva de la presente innovación, deberá iniciarse la tramitación del Plan Especial que establezca la ordenación pormenorizada del área de reforma interior "ARI TA 06. Cerro de Santa Catalina".

#### PREVISIONES DE GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN D.1.3. **PORMENORIZADA**

#### Delimitación de unidades de ejecución a.

Dadas las especiales características del ámbito, y los objetivos que se pretenden alcanzar con el desarrollo del área de reforma interior "ARI TA 06. Cerro de Santa Catalina", el Plan Especial de Reforma Interior que establezca la ordenación pormenorizada del ámbito, no podrá, bajo ningún concepto, delimitar más de una unidad de ejecución, caso de que fuese preciso para mejor gestión de la ejecución de la ordenación establecida.

#### b. Obtención del suelo para dotaciones

Los terrenos que el Plan Especial de Reforma Interior, delimite para su destino a dotaciones públicas y espacios libres, mantendrán la titularidad municipal en cualquier caso, si bien perderán el carácter de bien patrimonial para adquirir el de bien demaniabo DEFINITIVAMENTE

aforme de los organi-mo que constan en el expedience Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico

EL SECRITARIO DEL AYUNTAMIENTO.

TA

Innovación por Modificación del PGOU. Castillo de Santa Catalina

Tarifa (Cádiz)

POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERFATORIAL DE PORTACION DEL TERPATORIA DE PORTACION DE LA COMISIÓN TERFATORIAL DE PORTACION DEL TERPATORIA DE PORTACION DEL TERPATORIA DE PORTACION DE LA COMISIÓN TERFATORIA DE PORTACION DEL TERPATORIA DE PORTACION DE PORTACION DEL TERPATORIA DEL TERPATORIA DE PORTACION DEL TERPATORIA DEL TERPATORIA DE PORTACION DEL TERPATORIA DEL TERPA

ROEKACION DEL TERRITORIO Y URBAN

JUNIA

### APROBADO DEFINITIVAMENTE Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero y usanemo de choz

#### Ejecución de las obras de urbanización C.

Las obras de urbanización necesarias para la ejecución de la presente innovación, casó de que no se considere necesaria la delimitación de unidad de ejecución alguan, se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con lo previsto en el artículo 143 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ejecución de las edificaciones que se pudiesen materializar en las parcelas lucrativas que resultaren de la ordenación establecida por el Plan Especial que desarrolle el área de reforma interior "ARI TA 06. Cerro de Santa Catalina", se podrán simultanear con las obras de urbanización, cumpliendo los requisitos establecidos en el apartado 2.B del artículo 55 sobre el régimen del suelo urbano no consolidado, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A este respecto hay que indicar que la obligación de finalizar la urbanización previa a la utilización de las edificaciones, alcanza a la rehabilitación, restauración o acondicionamiento de las construcciones catalogadas que pudieran quedar incluidas en los terrenos que se destinen a espacios libres, y cuyo proyecto se deberá tramitar simultáneamente con el de las obras de urbanización.

#### Acondicionamiento de las edificaciones existentes para su uso dotacional d.

Se establece como carga urbanística, para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de la presente innovación, las obras necesarias para el acondicionamiento de las edificaciones catalogadas incluidas en el ámbito de la presente innovación al uso que se destinen, de tal forma que no se podrán conceder licencias de primera utilización de las edificaciones que se pudiesen materializar en la parcelas lucrativas resultantes de la ordenación pormenorizada que establezca el Plan Especial, hasta tanto se haya presentado y aprobado el proyecto correspondiente, y, al menos, se haya constituido garantía suficiente, para acometer la realización de dichas obras.

# D.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

DILBIENCIA, El presente Plan

ha side aprebade Aviolamiento de

#### ADSCRIPCIÓN DE LAS INVERSIONES NECESARIAS D.2.1. reses Criebrada el dia 2 9 MAR. 2014

Dado que los terrenos incluidos en el ámbito de la nueva área de reforma interior delimitada en la presente innovación, pertenecen al municipio en la presente innovación en la presente innovación pertenecen al municipio en la presente innovación de la presente del la presente de la presente de la presente de la presente de la

procedimiento alguno para la obtención de los terrenos que el Plan Especial destine a dotaciones públicas y a espacios libres.

Los costes de urbanización necesarios y las obras de adecuación de los elementos patrimoniales que queden incluidos en la delimitación de las parcelas dotacionales y de espacios libres, en su caso, y que se establecen como cargas urbanísticas para el desarrollo de la presente innovación, estarán a cargo de los propietarios de los terrenos objeto de la misma.

Los costes económicos adscritos se repercutirán a cada una de las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación que establezca el Plan Especial, proporcionalmente a la edificabilidad máxima asignada a cada una de ellas.

## D.2.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

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

provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tanta en sesión Celebrada el dia 2.5 MAR. 2014, y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico; El SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE

FOR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE

CROCHAMION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ

- 2 DIC, 2014

JUNTO DE ANDRUJCIA

CONSERRÍA DE MEDIA AMBRINTE Y DESEMACIÓN DEL TERRITORIO