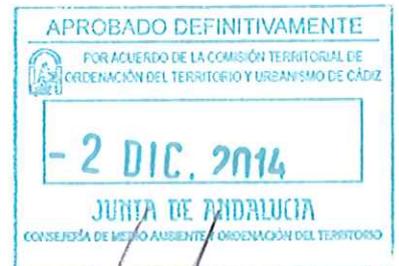
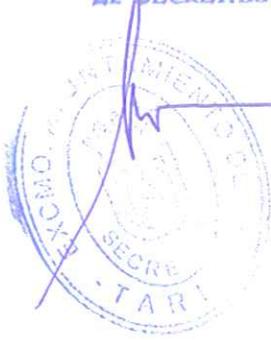


DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 MAR. 2014**, y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



E. NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1 Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística

Se incorpora al final del artículo "2.6.1 Unidades de Actuación.- Tarifa", la siguiente ficha:

ÁREA DE REFORMA INTERIOR			
DENOMINACIÓN		ARI TA 06. CERRO DE SANTA CATALINA	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO:		SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DEL SUELO:		NO CONSOLIDADO	
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE:	-	
	Nº MÍNIMO DE VPO:	-	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. PARÁMETROS GLOBALES			
1. SUPERFICIE DEL A.R.I.:		10.042 m ²	
2. USO GLOBAL:		TERCIARIO	
3. EDIFICABILIDAD GLOBAL:		0,42 m ² /m ² s	
II. DETERMINACIONES SOBRE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO		AR TA 6	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO:		0,42 m ² utc/m ² t	
3. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN:		1,0000	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO	5. APROV. SUBJETIVO	6. CESIÓN APROV.	7. EXCESO APROV.
4.218 m ² t utc	3.796 m ² t utc	422 m ² t utc	0 m ² t utc
III. OBJETIVOS			
<ul style="list-style-type: none"> - 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 barbata y los búnkeres en las actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas en las que la ordenación pormenorizada las integren, ya sean lucrativas, dotacionales o de espacios libres. - Habilitar accesos públicos a las cotas más altas del cerro, para su uso, como mirador del estrecho. 			
IV. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
PLAZOS			
INSTRUMENTO		INICIO	
PLAN ESPECIAL		1 año desde la Ap. Definitiva de la Innovación	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN		-	
EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN		-	

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 MAR. 2014 y fue el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico) EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CESIONES

Sup. Mín. de Dotaciones (incluidos espacios libres)	Superficie Mínima de Espacios Libres	Cesión de Aprovechamiento Lucrativo
4.016,80 m ² suelo	1.408,00 m ² suelo	10% Aprovechamiento medio ARI

II. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- Los terrenos afectados por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre, deberán ser destinado a espacios libres de uso y dominio público.
- Deberán conservarse e integrarse en la propuesta de ordenación los búnkeres construidos durante la Segunda Guerra Mundial, que forman parte de la serie de fortificaciones de la zona del Estrecho.
- Al objeto de reducir el impacto visual sobre la imagen del conjunto, las alturas máximas de las parcelas para nuevas edificaciones, no deben superar las dos plantas de altura sobre la cota de la calle, y, en todo caso, no superaran la cota de la base del foso y permitirán visuales del Cerro íntegramente en toda su altura, manteniendo libre de ocupación el 50% de su perímetro.
- Las edificaciones deberán mantener una distancia mínima de 10 metros de los búnkeres más próximo, salvo el caso en que se integren en ellas y el proyecto cuente con la autorización de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
- El Plan Especial de Reforma Interior, que establezca la ordenación pormenorizada del área de reforma interior, deberá contar con la aprobación de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
- No obstante lo anterior, y una vez autorizado el Plan Especial de Reforma Interior, deberá ser autorizada individualmente cada actuación edificatoria que se pretende realizar.
- Las actuaciones que incidan sobre los restos de construcciones defensivas realizadas por los ingleses en el s.XIX ("foso", "cuerpo de guardia" y la "batería a barbata") deberán limitarse a excavaciones arqueológicas e intervenciones de conservación, restauración y puesta en valor, no admitiéndose elementos de nueva planta sobre los mismos.
- Las actuaciones en el Castillo de Santa Catalina deberán mantener el edificio exento y libre de edificaciones de nueva planta adosados que desvirtúen la imagen original, dándole un uso compatible con estas exigencias que no demande la construcción de nuevos elementos anexos.
- Todas las obras que se realicen en todo el ámbito del cerro, que impliquen movimientos de tierras, deberán contar con vigilancia arqueológica.

Tarifa, febrero de 2014

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 25 MAR. 2014 y fué el remitido a informe de los organismos competentes en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Fdo.: Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

Arquitecto



DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **2-5 MAR. 2014** y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente **Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico**
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Estimación de demanda de infraestructuras

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

Hay que indicar, en lo referente al ciclo integral del agua, que la presente innovación, no supone incremento en el horizonte de población del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, y por consiguiente no supone un incremento ni de demanda de recursos hídricos, ni de capacidad de depuración de aguas residuales urbanas.

Al establecer un nuevo uso comercial y dotacional, lo que se produce es una relocalización de parte del consumo de recursos hídricos y de generación de las aguas residuales urbanas, que nos obliga a la comprobación de la capacidad de la infraestructura existente en la zona, para dar el servicio necesario a las nuevas parcelas comerciales y dotacionales.

Por consiguiente, los apartados correspondientes a dotación de agua y saneamiento, tienen por único objeto comprobar la capacidad de la infraestructura existente, lo cual se lleva a cabo recabando el informe de la compañía gestora de las infraestructuras correspondientes al ciclo integral del agua, en base a las estimaciones de consumo que se recogen dichos apartados.

Los datos de partida son:

Superficie total:	10.042 m ²
Uso lucrativo:	Terciario Comercial
Superficie máx. edificable:	4.218 m ²
Sup. Espacios Libres:	1.408 m ²
Sup. Equipamientos:	4.016 m ²

El presente Plan Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sus Pleno de fecha 25 MAR. 2014, y fue el remitido a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz para su informe en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Saneamiento Urbanístico.



A. DOTACIÓN DE AGUA

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



Uso terciario comercial:

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

$$N^{\circ} \text{ máx. ocupantes} = (0,75 \times 4.218) / 4 = 791$$

$$C_C = 791 \times 16 = 12.656 \text{ l/día}$$

Espacios Libres:

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

$$C_L = 1.408 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ l/m}^2\text{-día} = 2.112 \text{ l/día}$$

Equipamientos:

En principio se ha estimado una dotación de 25 l/ocupante·día. Al no definirse en esta innovación el uso dotacional concreto al que va a destinarse la parcela, asimilaremos al uso administrativo. Para calcular el número de ocupantes tomamos los valores fijados por el DB-SI para usos administrativos: 10 m² útiles por ocupante:

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

El consumo total estimado de agua es por tanto:

$$C_T = 12.656 + 2.112 + 2.250 = 17.018 \text{ l/día}$$

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

$$Q = C_T \times K_p = 17.018 \times 2,5 = 42.545 \text{ l/día} = 0,49 \text{ l/s}$$

En base a este consumo estimado, se obtiene informe de la compañía gestora de las infraestructuras de abastecimiento de agua (que se adjunta a continuación), en el que se acredita la capacidad de éstas, para dar servicio a las nuevas demandas planteadas por la presente innovación.



Una vez determinada con exactitud las nuevas demandas hídricas en el Plan Especial de Reforma Interior, la administración hidráulica, deberá informar sobre la disponibilidad de recursos hídrico.

DILIGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **2-5 MAR. 2014** y fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente.

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



OT 1247/2013

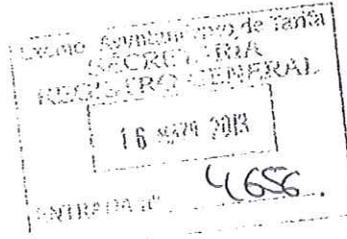
9



Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
Plaza de Santa María, 3
11380 Tarifa
Cádiz

A la atención de:
ALCALDE-PRESIDENTE
D. Juan Andrés Gil García

Tarifa, 15 de Mayo de 2013

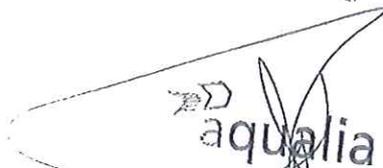


ASUNTO:

Informe de la A.P. de la Innovación por modificación del PGOU de Tarifa "Castillo de Santa Catalina, Cádiz (PD11037/M/12.018)

En relación a su requerimiento, donde nos solicita un Informe sobre la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para atender las nuevas demandas relacionadas con el informe de la A.P. de la Innovación por modificación del PGOU de Tarifa "Castillo de Santa Catalina", le informamos que la capacidad de dichas infraestructuras está garantizada y por lo tanto pueden prestar servicio a dicho sector.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo



Aqualia Gestión Integral del Agua, S.A.
Fernando Sánchez Lozano
Jefe de Servicio

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 MAR. 2014, y fue el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



[Handwritten signature]



Numancia, 10- Local - 11380 Tarifa (Cádiz) - Tels. 956 681641 / Fax 956 684172

B. SANEAMIENTO

La zona en que se encuentra la parcela afectada por la modificación no cuenta con redes separativas de saneamiento, no obstante, veremos por separado como influiría la nueva ordenación cada tipo de vertidos: pluviales y residuales. El informe, recogido en el punto anterior, certifica la capacidad de las infraestructuras de saneamiento para dar servicio a la nueva área de reforma interior.

B.1.1. SANEAMIENTO. PLUVIALES

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

B.1.2. SANEAMIENTO. RESIDUALES

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

C. ENERGÍA ELÉCTRICA

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

Uso terciario-comercial: La carga se calcula considerando un mínimo de 100 w/m² construido. Aplicando los correspondientes coeficientes, en función de lo expresado en la *Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad*

en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, obtenemos una previsión para la potencia demandada de 337,411 kW.

Espacios libres: Se considera una dotación para alumbrado de 1,00 W/m² de superficie. La parcela P-6 destinada a espacios libres tiene una superficie de 1.408 m², por lo que obtenemos una previsión de potencia demandada de 1,408 kW.

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

En función de los cálculos anteriores, para la totalidad del sector obtenemos una previsión para la potencia demandada de 428,819 kW.

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

DELEGACIÓN El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa sesión celebrada el día ~~2-5 MAR. 2014~~ y fué el remitido informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en la sesión celebrada el día ~~2-5-MAR-2014~~ y fue el remitido a los organismos que constan en el expediente de conformidad con el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbano. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



planos