

## **1. PRESENTACIÓN. EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

---

El Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) es un instrumento de ordenación integral del territorio, que abarca el término municipal completo y que plantea un modelo de utilización del suelo a largo plazo, resultado de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeamiento que hayan podido formularse inicialmente. El documento del Plan General tendrá las determinaciones señaladas en el capítulo IV del Reglamento de Planeamiento, en relación con la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana y Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana. El Plan, así mismo, analizará y dará respuesta adecuada a las características territoriales del ámbito supramunicipal donde se localiza, para lo que se coordinará en el marco del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar, en redacción.

El presente documento persigue la definición de criterios y objetivos del Plan General de forma que tras su debate, permita orientar soluciones generales del planeamiento. Por tanto, los objetivos básicos de esta fase documental en la que nos encontramos puede concretarse en los siguientes aspectos:

- Un primer análisis del Plan General vigente, y una descripción y valoración del modelo propuesto.
- Realizar un prediagnóstico de la Ciudad de forma que nos permita identificar las principales fortalezas y oportunidades que presenta la Tarifa en la actualidad.
- Elaborar unos Criterios y Objetivos de carácter general que sirvan de guía durante todo el proceso de formulación de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Tarifa, aportando las necesarias dosis de coherencia y cohesión a las decisiones y propuestas que se incorporarán en el mismo.

Este documento, como documento metodológico, no es de redacción obligatoria según la legislación vigente, por lo que se concibe como reflexión formalizada de indudable interés para el desarrollo de las operaciones técnicas posteriores del Plan, y especialmente del Documento de Avance. Se intenta elaborar un documento sintético, circunscribiéndolo a los grandes objetivos estratégicos, de carácter general y sectorial, como primera aproximación a la opción u opciones de ciudad que se propongan desde el Plan. Esta opción u opciones de ciudad suponen una definición provisional y a la vez provocativa. Provisional, por el camino que todavía le queda por recorrer al planeamiento general, y provocativa, porque lo que se pretende es estimular un debate aclaratorio. Posteriormente, en el desarrollo del proceso de redacción del planeamiento general, irá tomando cuerpo la alternativa concreta de ciudad que se pretende, en términos de opción de planeamiento.

El PGOU actual establece su vigencia como mínimo de 8 años a partir de su aprobación definitiva (Texto Refundido de octubre de 1.995). También se especifica que el Plan General se revisará cuando se cumplan 8 años desde su aprobación definitiva, cuando se supere el techo de población marcado en las previsiones, o cuando los criterios que justificaron la clasificación del suelo cambien de forma sustancial, o se colmaten en porcentaje importante las previsiones de suelo marcadas en el conjunto del documento, industrial o residencial. Por tanto el Plan General, dada la situación urbanística actual de agotamiento del PGOU vigente, va

a ser revisado a los diez años de su aprobación definitiva y cinco del texto Refundido, dado que a los ocho años no se habían cumplido todavía las condiciones que aconsejaban su revisión. Sin embargo, y dado que el Plan en redacción va a suponer un modelo de ciudad nuevo, se puede considerar que estamos redactando un nuevo Plan General, y no revisando el PGOU vigente.

La opción elegida, por la Corporación Municipal, es la redacción del PGMO por equipo externo, contratado mediante concurso, con apoyo para trabajos específicos por la oficina técnica municipal. El contenido general del proyecto de PGOU se estructura en varias fases:

- Documento Previo. Prediagnóstico. Criterios y Objetivos del nuevo Plan General. documento que se presenta, acompañado de una convocatoria para la participación ciudadana en la elaboración del Plan General.
- Documento de Avance. Cuando, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento en su artículo 125 (R.D. 2.159/1978, de 23 de junio, BOE de 15 y 16 de septiembre), los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular soluciones más concretas de planeamiento, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por corporaciones, asociaciones y particulares. Este documento contendrá también la Memoria-Resumen del Estudio de Impacto Ambiental.
- Exposición Pública del Avance. Informe de sugerencias presentadas.
- Proyecto de PGOU para aprobación inicial. Estudio de impacto ambiental.
- Exposición Pública del documento aprobado inicialmente. Informe de alegaciones presentadas.
- Proyecto de PGOU para aprobación provisional.
- Tramitación del documento aprobado provisionalmente para su aprobación definitiva. Solicitud de informes sectoriales.
- Documento refundido, con correcciones en su caso, del Documento aprobado definitivamente. Publicación. Ejecutoriedad.

En cuanto a la legislación urbanística de aplicación, a nivel general, la normativa de aplicación para el Plan General de Ordenación Urbana es la siguiente:

#### I. LEGISLACIÓN PLENA Y BÁSICA.

- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- Articulado vigente del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D.L. 1/1992, de 26 de junio.

#### II. LEGISLACIÓN SUPLETORIA.

##### II.1 LEGISLACIÓN SUPLETORIA GENERAL.

- Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 1346/1976, de 9 de abril.

- R.D.L. 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana.

## II.2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio.

## II.3. GESTIÓN URBANÍSTICA.

- Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de agosto.
- R.D.L. 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Reglamento de reparcelaciones del suelo afectado por Planes de Ordenación urbana, aprobado por Decreto 1006/1966, de 7 de abril.
- R.D. 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las corporaciones Locales, de acuerdo con el art. 115 de la Ley del Suelo.

## II.4 DISCIPLINA URBANÍSTICA.

- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2187/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.
- Reglamento de Edificación forzosa y Registro municipal de solares, aprobado por decreto 635/1964, de 5 de marzo.

## III. LEGISLACIÓN ANDALUZA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DEL SUELO.

- Ley 2/1989, de 18 de junio, de Espacios Naturales Protegidos, aprobación de su inventario y medidas adicionales para su protección (BOE núm. 201, de 23 de agosto).
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOE núm. 34, de 9 de febrero).
- Decreto 184/1995, de 25 de julio, por el que se regula el plazo máximo para la tramitación y resolución de determinados procedimientos sancionadores en materia urbanística (BOJA de 12 de agosto de 1995).
- Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana (BOE núm. 161, de 7 de julio).