

### 2.3 LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO GENERAL.

---

A lo largo de los años de vigencia del Plan vigente se han introducido una serie de modificaciones puntuales que afectan a aspectos parciales de la ordenación determinada inicialmente. Hay que recordar que, pese a que el Texto Refundido del Plan se aprueba en octubre de 1.995, el proceso de redacción ha sido dilatado en el tiempo, de forma que muchas de las decisiones adoptadas han tenido lugar hace ya más de una década.

Estas modificaciones parciales, en base a los datos facilitados por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Tarifa, son las que, a continuación, se relacionan:

- Núcleo Principal de Tarifa.

En el núcleo principal de Tarifa son dos las modificaciones puntuales que se redactan. Una de ellas afecta al sector del suelo urbanizable S3 Albacerrado y trata de redilimitar su ámbito incorporando parte del mismo al suelo urbano colindante, entre las Unidades de Ejecución UA3 y UA4. El desarrollo de estos suelos será mediante la redacción de un Proyecto de Urbanización, el cual, y según los datos facilitados, se encuentra actualmente en proceso de tramitación.

La segunda de las modificaciones afecta a la Unidad de Ejecución UA15, sobre la que se plantea, en base a un análisis de la realidad física existente, una modificación de la ordenación inicialmente prevista por el Plan General a fin de adaptarla a las condiciones topográficas del emplazamiento. La nueva ordenación mantiene similares condiciones dimensionales de los suelos de cesión de viario y espacios libres. La modificación puntual del Plan General redactada para dar cobertura a esta cuestión es rechazada en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, ya que se considera que al afectar a la localización y forma de los Espacios Libres, se trata de una modificación cualificada o sustancial del Plan. Este aspecto genera un estado de crispación, a nuestro juicio, de dudosa justificación, toda vez que a pesar de que la consideración como cualificada o sustancial de la alteración posicional del espacio libre, es cierto que lleva implícita una cierta subjetividad, no es menos cierto que, en este caso, afecta a un volumen superficial que supone, a lo máximo un 0,4 % del total de espacios libres, entre existentes y previstos, del núcleo, y que no se trata tanto de un cambio de calificación de la inicialmente asignada como espacio libre, como de un replanteamiento general de la ordenación prevista para la Unidad.

- Núcleo de El Cuartón.

Para el núcleo de El Cuartón se redacta un Modificación Puntual que afecta al Sector de Suelo Urbanizable SC1 Guadalmesí. Como ya hemos puesto de manifiesto en el análisis de la ordenación de este núcleo, el objetivo básico del Plan pasa por el reconocimiento como suelo urbano de aquel conjunto de parcelas que dispusiera de los servicios y elementos de urbanización previstos por la Ley, clasificando como urbanizables programados los suelos colindantes en previsión de futuros crecimientos.

Sin embargo se detectan algunas parcelas que se encuentran en similares circunstancias a las incluidas en el suelo urbano. El objetivo de la modificación es producir un acercamiento más detallado a la realidad, con el fin de matizar las determinaciones del Plan General.

La Modificación afecta a una superficie de 11.732 m<sup>2</sup>, proponiéndose para ella su inclusión en una nueva Unidad de Ejecución (UE1 El Cuartón) cuyo objetivo de ordenación es el de completar la urbanización de las parcelas dotándolas de los distintos servicios urbanísticos mediante la redacción y ejecución del correspondiente proyecto de urbanización.

La ordenación que se propone trata de desarrollar el área mediante una operación de viviendas unifamiliares aisladas, con parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>. Las ordenanzas particulares de la actuación son:

Edificabilidad.	0,25 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento principal.	15%
Aprovechamiento secundario.	5%
Separaciones a linderos.	10 metros a calle y 7 m a resto de linderos

La superficie resultante para el sector de suelo urbanizable programado es de 341.527 m<sup>2</sup>.

- Núcleo de Atlanterra.

Las modificaciones puntuales que afectan al ámbito territorial de Atlanterra son:

Una de las modificaciones afecta a los sectores SA1 Cabo de Plata y SA3 Cabo de Gracia. Se introducen modificaciones en las condiciones tipológicas originales, ampliándolas, quedando definidas definitivamente como "tipologías adosadas, agrupadas y/o aisladas.

La segunda de las modificaciones tiene como objeto alterar la superficie original del Sector SA1 Cabo de Plata, desclasificando la parte correspondiente a la propiedad 8A (según plano de información sobre estructura de la propiedad). La superficie del sector pasaría de 1.379.800 m<sup>2</sup> a 1.269.413 m<sup>2</sup>. El objetivo de la modificación es ajustar y adaptar la superficie del sector prevista en el Plan a las circunstancias actuales derivadas del estudio pormenorizado del diseño del Campo de Golf.

La modificación cuenta con aprobación inicial (21 diciembre de 1.995) y provisional (14 noviembre de 1.996) no culminando su tramitación con la aprobación definitiva.

Por último, reseñar la modificación puntual más significativa de las que afectan a este contexto espacial. En este caso se trata de alterar puntualmente la clasificación del suelo, pasando a urbanizable programado parte del suelo clasificado originalmente como no urbanizable, delimitando un nuevo sector de planeamiento SA2 Quebrantanichos. Esta modificación cuenta con aprobación definitiva con fecha 28 de abril de 1.999.

Este sector, ya hemos comentado formaba parte de la propuesta de ordenación del Plan inicialmente que fue rechazada por la CPU en sesión celebrada en fecha 27/6/90, argumentando que, al encontrarse en Revisión el planeamiento del municipio de Barbate, con cuyo límite linda esta actuación, se consideraba necesario

no introducir mayores tensiones en el ámbito hasta tanto no quedara explicitada la estrategia de ordenación de dicho municipio. Al desaparecer, en la actualidad, las causas que originaron la denegación, se propone la reclasificación de estos suelos ya que el PGMO de Barbate contempla los suelos colindantes como urbanos y urbanizables.

Los objetivos de ordenación planteados son:

- Liberación y obtención de los frentes litorales, mediante operaciones de cesión de Sistemas Generales de espacios libres.
- Delimitación del sector en base a sus características, aptitud y compromiso de gestión que garanticen su desarrollo en el plazo y con los objetivos previstos.
- Integración de desarrollos turísticos y residenciales.

Las determinaciones generales asignadas a este nuevo sector de planeamiento son:

Superficie del Sector.	196.259 m2.
Edificabilidad.	0,3 m2/m2.
Densidad.	20 viv/Ha.
Uso Global.	Turístico/Residencial.
Edificabilidad máxima residencial.	35.327 m2.
Edificabilidad máxima turística.	23.551 m2.
Número máximo de viviendas.	235.
Número máximo plazas turísticas.	1.572.
Número mínimo plazas turísticas.	632

Con estos datos se deduce la siguiente parametrización:

Densidad Turística.	80 plazas/Hectárea.
Suelo de cesiones obligatorias.	123.841 m2 (63% del total).
Suelo neto lucrativo.	72.418 m2.
Relación m2 suelo/plaza.	46 m2.
Relación m2 techo/plaza.	37 m2.
Relación m2 suelo/vivienda.	308 m2.
Relación m2 techo/vivienda.	150 m2.
Edificabilidad neta media.	0,8 m2/m2.

Las conclusiones que pueden elaborarse de los resultados obtenidos, acerca de los modelos espaciales subyacentes en las diferentes opciones de desarrollo que presenta el sector son:

1. En relación a la opción residencial, se cuenta con una parametrización espacial adecuada para la vivienda agrupada vertical u horizontalmente en posición aislada en parcela, con la relación de 1 vivienda cada 308 m2 suelo. Sin embargo, al igual que en los casos analizados anteriormente, esta opción genera un remanente de edificabilidad no materializable del 40% de la superficie máxima edificable asignada al

sector, lo que, con total seguridad, inviabiliza su puesta en carga en el mercado inmobiliario.

2. La opción exclusivamente hotelera presenta unos parámetros excesivamente reducidos que condicionan sobremanera el rendimiento de la operación. Este hecho es especialmente significativo si analizamos la relación m<sup>2</sup> suelo por plaza turística (46 m<sup>2</sup>).

3. Para la opción mixta residencial y hotelera, si pretendemos ajustar el producto turístico a unos valores de suelo neto más deseables, en el entorno de los 70 m<sup>2</sup>/plaza, resultaría un producto residencial ciertamente intensivo (alrededor de 120 m<sup>2</sup> suelo/vivienda) orientado a la implantación de una oferta tipológica de vivienda unifamiliar adosada. Esta parece ser la opción que presenta mayores dosis de certidumbre dentro de la dinámica del mercado que opera en la actualidad en el ámbito de Atlanterra. Sin embargo, conduce a la materialización de un producto espacial mucho más denso de lo deseable y predecible dentro de los parámetros que hoy por hoy operan en la práctica de urbanización turística, conformando un modelo residencial de características mucho más cercanas a las de la ciudad tradicional (modelo pueblo tradicional, empleado recurrentemente en urbanizaciones costeras de última generación).

4. Se concluye, en definitiva, que nos encontramos con un sector que presenta desequilibrios en su contenido urbanístico. Adoptando valores cercanos a las 40 plazas/Ha, es decir 10 viviendas/Hectáreas en términos residenciales equivalentes, y edificabilidades en el entorno de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se obtendría una parametrización turística más equilibrada, con valores entre 80 y 100 m<sup>2</sup> de suelo y 40 m<sup>2</sup> de techo por plaza, con lo que la oferta residencial se presentaría una caracterización espacial de 350 m<sup>2</sup> suelo y 150 m<sup>2</sup> techo por vivienda, ajustado a un producto esponjado, de baja densidad ocupacional edificatoria, más cercano a los requerimientos espaciales deseables para este tipo de actuación.

Los nuevos aprovechamientos medios del suelo urbanizable del primer cuatrienio son:

- Aprovechamiento Medio del Sector. 0,093 UA/m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio del cuatrienio. 0,095 UA/m<sup>2</sup>.
- Núcleo de Tahivilla.

En el núcleo de Tahivilla se producen dos modificaciones puntuales.

Una de ellas afecta a un cambio puntual en la clasificación del suelo , incorporando al suelo urbanizable programado con uso global industrial, parte de suelo no urbanizable común. Los terrenos en cuestión se localizan en posición colindante con la arteria territorial N-340 y cuentan con una superficie total de 40.564,60 m<sup>2</sup>.

La iniciativa de esta actuación corresponde a la propiedad de los terrenos, aun cuando se encuentra avalada por la Administración Local que en sesión Plenaria de 12 de Febrero de 1999 toma el acuerdo de proponer la " modificación puntual del Plan General Vigente para la creación de suelo Industrial en la Zona de Tahivilla".

El objetivo básico de la actuación propuesta es la generación de un espacio productivo dotado de condiciones físicas e infraestructurales adecuadas para la

implantación de Actividades Económicas de Base Local, para las que se está detectando una creciente demanda (fábrica de hormigón, fábrica de materiales de construcción, diversas actividades de carácter agroalimentario...).

Las determinaciones generales definidas para el nuevo sector de planeamiento son:

- Superficie del Sector.	40.564,60. m2.
- Uso global.	Industrial Básico.
- Uso Compatible.	Actividades Terciarias y Comerciales.
- Edificabilidad Bruta.	0,8 m2 t/ m2 s.
- Sup máxima Edificable.	32.452 m2.
- Sup máxima Edificable comp.	5.000 m2.
- Sistema de Actuación.	Compensación.
- Tipo edificatorio.	Nave aislada, pareada y adosada.
- Superficie mínima parcela.	250 m2.
- Cesión de Aprovechamiento.	10% del Aprovechamiento lucrativo del sector.
- Aprov Patrimonializable.	90% del Aprovechamiento lucrativo del sector.
- Planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial de Ordenación.

• **Objetivos y Criterios de Ordenación.**

Operación urbanística que se inserta dentro de la estrategia de actuación articulada desde la Corporación Municipal para intervenir decididamente en la reactivación socioeconómica del Municipio. El objetivo fundamental de esta actuación es realizar una oferta diversificada de suelo productivo que posibilite la creación de riqueza, la generación de empleo y el fomento de la iniciativa empresarial, lanzando al mercado suelos a un precio razonable, amparándose en las dosis de certidumbre y nivel apriorístico de ocupación que introduce el emplazamiento de industrias de carácter local.

**Algunos criterios de ordenación de carácter vinculante:**

• Resolver adecuadamente el acceso al polígono industrial desde la N-340 teniendo en cuenta los condicionantes técnicos de la tipología de enlace requerido por la Demarcación Provincial de Carreteras que se adjuntan en la documentación gráfica de este documento. Asimismo se tendrán en cuenta en la Ordenación que desarrolle el Plan Parcial las Afecciones Territoriales derivadas de la Ley 25/1988 de 25 de Julio de Carreteras y sus Reglamentos.

• Autonomía infraestructural de la actuación lo que supone la correcta conexión con las diferentes redes infraestructurales básicas del municipio.

• Localizar una reserva importante de espacio libre en el frente del polígono a la N-340, que actúe como amortiguador de posibles impactos visuales.

• Localización de las actividades terciarias y comerciales en posición colindante con dicha reserva resolviendo el frente edificatorio del polígono industrial.

• Desde el Plan Parcial se establecerán determinaciones adecuadas sobre el crecimiento, flexibilidad y nivel de concreción de la actividad industrial a desarrollar.

La segunda de las modificaciones afecta igualmente a un cambio puntual en la clasificación del suelo, pasando a urbano no consolidado con uso global residencial media densidad (incluido en Unidad de Ejecución) parte del suelo no urbanizable común colindante con el límite occidental del núcleo urbano.

Los terrenos en cuestión se localizan al noroeste del núcleo urbano consolidado, en posición colindante con el mismo. La superficie total del ámbito afectado es de 14.168 m<sup>2</sup>.

La iniciativa de esta actuación corresponde a la Administración, al asentarse sobre suelos de titularidad pública.

El objetivo básico de la actuación propuesta es la generación de espacio residencial adecuado para la materialización de viviendas de promoción pública. De esta forma se pretende incidir en la resolución del problema eternamente carencial del acceso a la vivienda de determinadas capas de la población.

Las determinaciones contempladas son las que, a continuación, se relacionan:

- Superficie del Sector.	14.168. m <sup>2</sup> .
- Uso global.	Residencial Media Densidad.
- Edificabilidad máxima.	7.165,8 m <sup>2</sup> .
- Número máximo viviendas	54
- Sistema de Actuación.	Compensación. Iniciativa Pública
- Tipo edificatorio.	Vivienda Unif Adosada, Bloque Horizontal.
- Superficie mínima parcela.	90 m <sup>2</sup> .
- Planeamiento de Desarrollo	Estudio de Detalle y/o Proy de urbaniz.
- Objetivos y Criterios de Ordenación.	

Operación urbanística que se inserta dentro de la estrategia de actuación articulada desde la Corporación Municipal para intervenir decididamente en la instrumentación de una adecuada política de vivienda.

Algunos criterios de ordenación de carácter vinculante:

- Resolver adecuadamente la continuidad de la trama urbana colindante.
- Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a la tipología a implantar, teniendo en cuenta las especiales connotaciones que introduce la promoción de viviendas públicas, dando lugar a un tipo de parcela de dimensiones sensiblemente más reducidas ( 90 m<sup>2</sup> de parcela mínima) que la parcela mínima que establece el PGOU de Tarifa para esta tipología edificatoria ( 120 m<sup>2</sup>).
- Garantizar la adecuada accesibilidad al Campo de Deportes colindante.

- Obtención de un paquete dotacional para Equipamiento Deportivo en posición colindante con el Campo de Deportes.

- Generar un sistema de Espacios Libres que garantice las conexiones peatonales del área, básicamente en lo que a accesibilidad de las piezas dotacionales se refiere.

Ambas modificaciones se encuentran actualmente en proceso de tramitación.