Modificación del PGOU de Tarifa

Parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina I" y parcela 42 del Polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural

Diligencia para hacer constar que con esta fecha se ha procedido a la Inscripción de la Modificación Puntual de Parcela 29 de la Zona 6 del Núcleo Urbano La Marina I y de Parcela 42 del Polígono 20 en SNU de Carácter Natural o Rural del PGOU de Tarifa, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la Unidad Registral de Cádiz, con el Nº 7826. El instrumento inscrito fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 20 de septiembre de 2018.

Cádiz, a 03 de octubre de 2018

La Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

M.ª Teresa Ortega Álvarez-Ossorio

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DELEGACIÓN TERRITORIAL
CÁDIZ

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

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA
SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el dia 24 JUL 2018 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,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA
SECRETARÍA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

La presente innovación, fue aprobada provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2017.

Remitido el expediente al órgano competente para su aprobación definitiva (Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz), se recibe acuerdo, de fecha 24 de enero de 2018, por el que se suspende la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa Parcela 29 de la zona 6 núcleo urbano "La Marina I" y Parcela 42 del Polígono 20 en SNU de carácter natural o rural , aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 28 de marzo de 2017, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias sustanciales a subsanar, que se recogen a continuación:

1. *La nueva ubicación para el Campo de Fútbol se encuentra en un área próxima a los suelos urbanos, separado de ellos por el Sistema General de Equipamiento del Cementerio, y con una propuesta de acceso que no se comunica de forma directa con los suelos urbanos próximos ya existentes; si bien es cierto que con el futuro desarrollo de la estructura urbana general recogida en el documento de Avance del PGOU, el Sistema General del campo de fútbol, quedaría en continuidad e integrado en la trama urbana (apartado C.1., gráficos 1 y 2 de la Memoria).*

   Por lo tanto, para que pueda quedar garantizado el cumplimiento del artículo 9.E) de la LOUA, la ordenación que quede establecida por la Modificación Puntual, al albergar una actuación con carácter de transitoriedad mientras que se desarrolla la revisión del Plan General, deberá aproximarse a la solución de integración del Sistema General recogida en el gráfico 2 del apartado C.1. de la memoria, "Justificación de la oportunidad de la Innovación", en consonancia con su tratamiento como área de centralidad y red viaria propuesta.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y fué remitido a informe de los organismos que figuran en el expediente.
Tarifa, 24 JUL 2018
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

2. *Garantizar la adecuada inserción de la parcela destinada a deportes de Viento que ahora se separa del anterior Sistema General (campo de fútbol anterior).*

3. *Dar respuesta a la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la identidad de los propietarios de las fincas del ámbito de la Modificación, en los últimos 5 años.*

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

4. *En el artículo 45.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, se especifican los tipos de actuación que se pueden llevar a cabo en el Suelo Urbano No consolidado, estableciéndose como supuestos distintos el de las Áreas de Reforma Interior cuyo desarrollo está ligado a la correspondiente Unidad de Ejecución (apartado 45.2.B.b)); y el de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento (apartado 45.2.B.c)). El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado queda reglado en el artículo 55 de la LOUA; en el primer caso nos encontramos en el apartado 1 de dicho artículo, y en el segundo en el apartado 3 del mismo.*

   La Modificación Puntual debe resolver si se opta por una actuación sistemática en virtud del artículo 55.1 de la LOUA referente a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado; o por el supuesto de Área de Incremento de Aprovechamiento del artículo 55.3 LOUA. En el primer supuesto estaríamos en el caso del apartado 140.3. (actuación sistemática de una Unidad de Ejecución) para la obtención de la parcela correspondiente al nuevo Campo de Fútbol; y en el segundo en el supuesto 140.1 (Actuación Puntual asistemática).

5. *Debe eliminarse del documento el Anexo de "Valoraciones", ya que no forma parte del contenido reglado de un instrumento de planeamiento. Estas valoraciones están supeditadas al futuro desarrollo del correspondiente expediente de expropiación que, en cualquier caso, deberá ajustarse a lo regulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día [illegible] 2018 [illegible] el Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

A la vista del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 24 de enero de 2018, se redacta el presente documento para dar cumplimiento al mismo, en relación a las subsanaciones requeridas, y que se resumen a continuación:

1. En lo relativo a la aproximación del Sistema General de Equipamiento Deportivo, a la solución prevista en el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en el año 2004, y teniendo en cuenta que, efectivamente, uno de los objetivos de la innovación es anticipar la ejecución de las previsiones del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en el año 2004, no sólo en cuanto a la ubicación del nuevo campo de fútbol, que sustituirá el existente

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

en la actualidad, sino también en cuanto al destino urbanístico de los terrenos que éste ocupa, debemos tener en cuenta las siguientes consideraciones, en cuanto a dos aspectos que tienen relación directa con lo establecido en el punto E) del artículo 9 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuanto a la accesibilidad y articulación y vertebración de las dotaciones y equipamiento: el acceso a las nuevas instalaciones, y su continuidad con el Sistema General del Cementerio.

Como se explica en el apartado "C.1. Justificación de la oportunidad de la innovación" de su Memoria Justificativa, al tratarse de un equipamiento de carácter singular que alcanza a todo el Término Municipal de Tarifa, uno de los motivos que han propiciado la elección de la ubicación del nuevo campo de fútbol es su proximidad a la Carretera Nacional 340 y al principal acceso a Tarifa desde dicha carretera, ya que *"la N-340 vertebra los diferente núcleos que conforman el municipio de Tarifa, con lo cual la proximidad a ella garantiza su fácil acceso no sólo desde el núcleo principal, si no desde cualquier punto del término y desde otras localidades próximas"*. Es por este motivo, precisamente, por lo que la modificación, siendo consciente de que el desarrollo urbanístico natural del núcleo acabará alcanzado e integrando, plenamente, el nuevo campo de fútbol en su trama urbana, ha previsto un acceso alternativo que, sin perjuicio de su conexión con la actual trama urbana del núcleo de Tarifa (c/. Amador de los Ríos), permita el acceso a las instalaciones desde todos los puntos del Término Municipal de forma directa desde la Carretera N-340, sin interferir en el tráfico normal del citado núcleo.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 29 JUL. 2018 y ha sido remitido a informe de los organismo que constan en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento de Andalucía.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

No obstante, la conexión de la trama urbana con el acceso previsto en la innovación no puede considerarse, en ningún modo, secundaria, más aún con el desarrollo actual del municipio. Para ello es necesario entender el funcionamiento del tráfico rodado del núcleo urbano principal, que se vertebra, en la actualidad, en dos ejes principales: el constituido por la calle Batalla del Salado, que partiendo del acceso norte al núcleo urbano desde la Carretera Nacional 340, recorre aquél de en dirección sureste hasta alcanzar el Conjunto Histórico de Tarifa, en donde se produce la intersección con el otro gran eje que, partiendo del acceso noroeste al núcleo urbano desde la Carretera Nacional 340, alcanza el vértice más meridional de Tarifa, recorriendo la calle Amador

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2015
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

de los Ríos, Avenida de Andalucía y Avenida de las Fuerzas Armadas. Esta vertebración no es casual, ya que el trazado de las calles Batalla del Salado y Amador de los Ríos, no son más que el tramo antiguo de la Carretera Nacional 340 que en su momento recorría el borde norte del núcleo y que finalmente fue absorbido por el crecimiento de éste.

A estos dos ejes principales del tráfico rodado en el núcleo urbano de Tarifa, se debe añadir un arco viario que discurre por el límite norte del núcleo actual, desde la rotonda más nororiental de la calle Amador de los Ríos, hasta la calle Batalla del Salado, frente a la actual estación de autobuses. Dicho arco, a día de la fecha se encuentra parcialmente terminado, quedando por finalizar el tramo que discurre por el interior de la Unidad de Ejecución de Albacerrado, delimitada por la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado aprobada por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, y que se encuentra actualmente en ejecución, y por desdoblar el tramo final hasta la conexión con la calle Batalla del Salado.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 4 JUL 2016, y fue sometido a informe de los organismos afectados y al vecindario, Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

El resto de la trama urbana presenta numerosas dificultades para el normal funcionamiento del tráfico rodado, como suele ocurrir en las ciudades que responde al crecimiento habitual de los pueblos mediterráneos.

En el escenario actual, no hay ninguna duda de que la conexión viaria con el nuevo equipamiento deportivo, prevista en el documento de Avance del Plan General, sólo sería de utilidad para el acceso desde las zonas 3 y la parte más septentrional de la 8 del Suelo Urbano del núcleo de Tarifa, para el resto del núcleo la conexión más directa es la propuesta por la presente innovación. Pero es que aún en el escenario de que el arco que discurre por el límite norte del núcleo urbano actual de Tarifa estuviese finalizado, la conexión prevista en el documento de Avance extendería su utilidad a las zonas 5, 6 y 7 del Suelo Urbano del núcleo de Tarifa. Para el resto de las zonas del suelo urbano del núcleo de Tarifa (zonas 1, 2, 4, y parte de la 8) y el sector S4 "El Olivar", que se encuentra en ejecución, la conexión más directa con el nuevo equipamiento deportivo seguirá siendo la propuesta en la innovación.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

Es cierto que la previsión del acceso propuesto en la innovación, no puede ir en menoscabo de habilitar un acceso directo desde la trama urbana del núcleo de Tarifa, pero también es cierto que la anticipación de éste condicionaría la ordenación y el desarrollo de los futuros crecimientos, por lo que se ha optado por anticipar la primera, que, como ya se ha explicado, cumple, e incluso una vez completado el desarrollo urbanístico del área de Albacerrado seguirá cumpliendo, la doble función de conexión con el exterior del núcleo urbano y con el interior del mismo.

Por otro lado, en relación con la accesibilidad a las nuevas instalaciones deportivas, y también con la posibilidad de su continuidad con el Sistema General del Cementerio, la innovación, en el marco de los fines de la actividad urbanística, ha tenido en cuenta lo establecido en el apartado 1. f) del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuanto a tratar de garantizar una justa distribución de los beneficios y cargas de la actividad transformadora y edificatoria del suelo, dentro de la consecución de los objetivos de la innovación que, como se ha reiterado en innumerables ocasiones, no son otros que trasladar el actual campo de fútbol a una nueva ubicación que reúna mejores condiciones de accesibilidad respecto a la totalidad del Término Municipal, y mejores condiciones ambientales para las prácticas deportivas y para el desarrollo de otros eventos no relacionados con el deporte, para los que las instalaciones resulten también adecuadas, y destinar los terrenos que ocupa actualmente a usos turísticos.

Estamos ante una actuación de transformación urbanística que para obtener una parcela de uso turístico (hotelero) de 19.295,04 m² de suelo, con una edificabilidad de 15.364 m² de techo, debe cumplir, previamente, con la cesión, urbanizado y libre de cargas, de 4.789,15 m² de suelo de Sistema Local de Espacios Libres, 425,74 m² de suelo de viario peatonal y de 1.902,06 m² de suelo para una parcela de equipamiento público, con la obtención y la urbanización de una parcela de 33.406,75 m² de suelo para Sistema General de Equipamiento Deportivo y la ejecución de un campo de fútbol con pista de Atletismo para 2.000 espectadores y con la urbanización de los terrenos del vial de acceso a dicha instalación con una superficie total de 3.821 m² de suelo, previa obtención de 2.906 m² de los 3.821.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 20 de 2018 y fue remitido a informe de los ... Artículo 13 ... Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO TARIFA SECRETARÍA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Un aspecto fundamental de las actuaciones de transformación urbanística, al que se le va dando cada vez más relevancia en la legislación en la materia, es la sostenibilidad económica de las mismas. Huelga toda explicación de su importancia para la ejecución efectiva del planeamiento urbanístico.

En el escenario descrito, la continuidad del nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo con el Sistema General del Cementerio, y la anticipación, con cargo a la transformación urbanística propuesta en la innovación, de la conexión viaria con el núcleo urbano previsto en el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en el año 2004, supondría un incremento de, aproximadamente, el 40% de la obtención y la urbanización de suelos para equipamientos, suelos que, por otra parte, y en su mayor extensión, tienen limitado sus usos por el artículo 39 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril, lo que impide su uso efectivo como equipamiento deportivo.

Por las características de la actuación, las cargas que soporta son bastante superiores a las habituales en cualquier actuación de transformación urbanística, por lo que la innovación se ha ceñido a las estrictamente necesarias para la viabilidad urbanística de la misma, sin perjuicio de que las condiciones, en cuanto a accesibilidad e inserción en la trama urbana, siendo adecuadas, van a ser mejoradas con el desarrollo urbanístico del área de Albacerrado.

2. En lo relativo a la inserción de la parcela destinada a deportes de Viento que ahora se separa del anterior Sistema General (campo de fútbol anterior), en el presente documento no sólo se incluye dentro del ámbito de la innovación, sino también dentro del ámbito de la unidad de ejecución turística delimitada por ésta, de tal forma que parte de su superficie se incorpora a la parcela destinada a Sistema Local de Espacios Libres (incluyendo la totalidad de los terrenos afectados por la Zona de Servidumbre del Dominio Público Marítimo – Terrestre), y el resto a la parcela de equipamiento de interés público y social.

Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 24 JUL 2018 y fué el remitido informe de los servicios que figuran en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA TARIFA

3. Con respecto a la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la identidad de los propietarios de las fincas del

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ámbito de la Modificación, en los últimos 5 años, de los datos obrantes en distintos expedientes que constan en el Ayuntamiento, la propiedad de la parcela 42 del polígono 29 del Suelo No Urbanizable de Tarifa, pertenecen a la mercantil "Verco Inversiones y Servicios SLU", desde el año 2005 , sin que conste titular de otros derechos sobre dicha finca en los cinco años anteriores al inicio de esta innovación.

4. En lo relativo al Sistema de Gestión, sin perjuicio de la imposibilidad de desarrollar las Áreas de Incremento de Aprovechamiento a través de una unidad de ejecución, la actuación propuesta en la innovación, es una actuación sistemática, con la adscripción de un sistema general a los solos efectos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de su valoración y obtención. Por consiguiente, en el presente documento se ha sustituido toda referencia a Área de Incremento de Aprovechamiento por Área de Reforma Interior, justificando el cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativas a las Áreas de Reforma Interior.

5. Por último, respecto a las valoraciones, tenemos que indicar que las mismas se incorporaron a la innovación para justificar los valores utilizados en el Estudio Económico y Financiero que, de acuerdo con lo establecido en la regla 3ª de contenido de la Memoria de los instrumentos de planeamiento, recogida en el apartado 1. a) del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, debe contener la innovación. Por consiguiente forman parte de dicho estudio económico y financiero, no obstante se optó por incorporarlas como anexo para claridad del citado estudio. Este anexo desaparece del presente documento.

Por otra parte el coste de expropiación de los terrenos destinados por la innovación al nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, forma parte *"de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución"* que, de acuerdo con lo establecido en la regla 3ª mencionada en el párrafo anterior, debe ser objeto de una evaluación analítica.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el 28 de Mayo de 2018 y ha sido informado de conformidad con el informe de los organismo que constan en el expediente.
Artículo 131 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

No obstante, huelga decir, que las valoraciones recogidas en los instrumentos de planeamiento, no son vinculantes, siendo meramente estimativas, y a los solos efectos de justificar la sostenibilidad económica de la actuación urbanística propuesta.

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

Tarifa, 11 MAYO 2016
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL. 2018, 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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARIA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DETERMINACIONES PRECEPTIVAS 3

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA 89

ANEXO I. INFORME EMITIDO POR AQUALIA 143

ANEXO II. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACÚSTICA 147

PLANOS 165

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

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO TARIFA SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CADIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018, y fué el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente, según el 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO TARIFA SECRETARÍA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el dia 7-4-MAY-2018. 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,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL. 2018, y que el remitido informe de los organismos consultados obran en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO TARIFA SECRETARÍA

A. MEMORIA INFORMATIVA 7

A.1. Objetivo del documento 9

A.2. Promotor de la innovación 9

A.3. Antecedentes 9

A.4. Información urbanística 10

A.4.1. Situación 10
A.4.2. Superficie 11
A.4.3. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación 11
A.4.4. Características Naturales del Territorio 14

A.5. Estado actual de los terrenos 15

A.6. Afecciones sectoriales 16

A.6.1. Afecciones derivadas de la Ley de Costas 16
A.6.2. Afecciones derivadas de la Ley de Patrimonio Histórico 16
A.6.3. Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras 17
A.6.4. Afecciones derivadas del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía 17
A.6.5. Afecciones derivadas de la clasificación de las Vías Pecuarias de Andalucía 17

A.7. Estructura de la propiedad 18

B. MEMORIA DESCRIPTIVA 19

B.1. Descrpción y objeto de la innovación 21

B.2. Criterios básicos 22

B.3. Alcance de las alteraciones propuestas por la innovación 23

B.3.1. Las determinaciones de ordenación estructural 23
B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada 26
B.3.3. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural 30
B.3.4. Resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación 31

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA 33

C.1. Justificación de la oportunidad de la innovación 35

C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad 40

C.3. Marco jurídico de la innovación 43

C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía 43
C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio 51
C.3.3. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 52
C.3.4. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa 52
C.3.5. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas 52
C.3.6. Ley 14/2007, de 26 de diciembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. 55
C.3.7. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras 57
C.3.8. Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria 57

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

C.3.9. Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía 58
C.3.10. La Planificación Territorial 59
C.3.11. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental 70

D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO 71

D.1. Programa de Actuación 73

D.2. Estudio Económico y Financiero 75

D.2.1. Evaluación analítica de las implicaciones de la innovación 75
D.2.2. Informe de sostenibilidad económica 86

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

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Ordinaria de fecha 24 JUL. 2018 y fué remitido a informe de los organismo que obran en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARÍA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ilmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el dia 24 JUL. 2018. y fué el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

A. MEMORIA INFORMATIVA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 31 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente documento con el objetivo de trasladar el Campo de Fútbol "Antonio López Púa", clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa como Sistema General de Equipamiento Deportivo, y ubicado en la actualidad en la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano de Tarifa (antiguo sector "La Marina I"), a una nueva ubicación, que reúna mejores condiciones de accesibilidad respecto a la totalidad del término municipal, y mejores condiciones ambientales para las prácticas deportivas y para el desarrollo de otro tipo de eventos no relacionados con el deporte, para los que las instalaciones sean también adecuadas.

Una vez trasladada y ejecutada la nueva instalación, los suelos que deja vacantes la antigua instalación deportiva se van a destinar a uso turístico (establecimiento hotelero), previa la oportuna reclasificación de los mismos, y la adopción de las medidas necesarias para mantener la proporcionalidad entre el aprovechamiento de la zona y las dotaciones y servicios de la misma.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL. 2018 y fué el remitido a informe de los organismo que figuran en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

A.2. PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN

La presente innovación se desarrolla por iniciativa municipal, redactándose 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 propuesta del presente documento lo constituyen los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- La Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 1990, cuyo Texto Refundido fue aceptado por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18 de octubre de 1995.
- La Adaptación Parcial del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2016
EL SECRETARIO,

celebrada el 23 de marzo de 2010, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- El Plan Parcial del Sector S.2 "La Marina I" aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 17 de mayo de 1989, ya desarrollado y urbanizado.
- La Innovación por modificación del PGOU de Tarifa: incremento de edificabilidad en parcela dotacional, parcela 29 de la Zona 6 "La Marina", aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 13 de marzo de 2015.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Situación

Los terrenos objeto de la presente innovación, situados en el término municipal de Tarifa (Cádiz), están constituidos por la parcela 29 de uso Equipamiento Deportivo, incluida dentro de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I", zona que coincide con el ámbito del antiguo sector S.2 "La Marina I". Dicha parcela se sitúa en el extremo norte del ámbito del antedicho sector S.2, y sus límites son los siguientes:

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 2 JUL. 2018 y consta de los documentos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO TARIFA SECRETARIA

- Al noroeste, calle Milano Negro.
- Al sureste, calle Antonio de Nebrija.
- Al noreste, calle Antonio González Salmón.
- Al suroeste, Dominio Público Marítimo Terrestre, Playa de Los Lances.

También es objeto de la innovación parte de la parcela 42 del polígono 20 del catastro de rústica, clasificada como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y situada al noreste del núcleo urbano en la zona de Albacerrado, sobre la cual se reubicarán las instalaciones deportivas existentes en la parcela del suelo urbano descrita en el párrafo anterior.

Los terrenos considerados se sitúan al noroeste del Cementerio Municipal, limitando al sureste con su primera zona de protección establecida por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril, y al este con la zona de dominio público de la carretera N-340. También se incluyen una franja de 10 metros dentro de la zona de protección del cementerio, tal y como se recoge en los planos de información de la

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

presente innovación, para conectar las nuevas instalaciones deportivas con la C/ Amador de los Ríos.

Por último están afectados una serie de terrenos de titularidad municipal pertenecientes a la travesía del acceso este a Tarifa desde la Carretera Nacional 340 (actual calle Amador de los Ríos), y su zona de dominio público y al viario de acceso al cementerio municipal, situados en el entorno de la intersección de dichas vías, para la ejecución de una nueva rotonda que articule el acceso al nuevo campo de fútbol con la mencionada calle Amador de los Ríos y el acceso al cementerio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.4.2. Superficie

La superficie de la parcela 29 dentro del ámbito de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina", es de 26.412 m² según la ordenación fijada por el Plan Parcial del antiguo sector S.2.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 7-4-1111-2019 y fue remitido e informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

La parcela es sensiblemente rectangular, teniendo su lado mayor una longitud aproximada de 212 metros.

Por otra parte, las superficies de los terrenos afectados dentro de la parcela 42 del polígono 20 son: por un lado 33.406,75 m² correspondientes a la zona no afectada por la primera zona de protección del cementerio, y 2.906 m² correspondientes a la franja de conexión con la rotonda en la calle Amador de los Ríos, lo que hace un total de 36.312,75 m².

Por último la superficie de los terrenos de la calle Amador de los Ríos y su zona de dominio público, afectados por la rotonda, asciende a 915,00 m².

La superficie total de suelo afectada por la presente innovación es por tanto de 63.639,75 m².

A.4.3. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación

A.4.3.1. Parcela 42 del polígono 20

Los suelos pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20 están clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 4, relativo a los criterios para los ajustes en la clasificación del suelo de las adaptaciones parciales, 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

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 JUNIO 2018
EL SECRETARIO,

construcción de viviendas protegidas, al tratarse de suelos clasificados por el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana como Suelo No Urbanizable Común, que no han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al citado plan general y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

El suelo no urbanizable del municipio de Tarifa se regula por lo dispuesto en el Título Quinto "Normas Particulares en el Suelo No Urbanizable" del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa, y en la Sección VII "Sobre el Régimen del Suelo No Urbanizable" del Anexo de las Normas Urbanísticas del documento de Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

A.4.3.2. Parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa

Los terrenos correspondientes a la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, "La Marina I", están clasificados como suelo urbano consolidado, como consecuencia del desarrollo de las determinaciones de los distintos instrumentos de planeamiento, tal y como se expone a continuación.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector S.2 "La Marina I", en la ordenación pormenorizada preceptiva del sector, establecía los siguientes parámetros para la parcela 29, objeto de esta innovación:

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL 2018 y fué remitido a informe de los organismos que [illegible] en el expediente Art. 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARÍA

Parcela	**29**
Calificación	Equipamiento deportivo
Uso	Estadio de Fútbol
Superficie de parcela	26.412 m²
Sistema de ordenación	Por volumetría específica
Sup. máxima edificable	500 m²

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, clasifica los terrenos objeto de esta innovación pertenecientes a la parcela 29 como "Suelo Urbano Consolidado", en virtud de lo dispuesto en el apartado 1.a), del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, en tanto que, habiendo sido clasificados como urbanizables por el planeamiento urbanístico vigente, han

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:
Código Seguro de Validación: 668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación: https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 JUNIO 2018
EL SECRETARIO,

sido ya transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo lo prescrito en el apartado 2.A) del artículo 45 de dicha Ley, manteniendo los parámetros urbanísticos y las ordenanzas que el Plan Parcial del antiguo Sector S.2 "La Marina I" había establecido para los mismos. Por otra parte, en atención a las especiales características del equipamiento deportivo materializado sobre la parcela, y a su incidencia sobre la totalidad del municipio de Tarifa, la Adaptación Parcial identifica la parcela 29 como perteneciente al Sistema General de Equipamientos del municipio.

Estos terrenos pasan a formar parte de la zona 6 de suelo urbano del núcleo de Tarifa, cuya superficie total es de 275.449 m². Los parámetros globales que marca la Adaptación Parcial de la LOUA para dicha zona 6 son:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Uso Global: .....Residencial
- Edificabilidad Global:.....0,40 m²t/m²s
- Densidad Global:..... 36 viv/Ha

Con la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la densidad global determinada en viviendas por hectáreas, pasa a ser una determinación de la ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales, de tal forma que esta determinación se sustituye por la determinación de los niveles de densidad, como parte de las determinaciones de ordenación estructural. Dado que la densidad en viviendas por hectárea de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa está entre 30 y 50, el nivel de densidad de dicha zona es el medio.

Por último, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 13 de marzo de 2015, acordó la aprobación definitiva de la Innovación por modificación del PGOU de Tarifa: incremento de edificabilidad en parcela dotacional, parcela 29 de la Zona 6 "La Marina". Dicha innovación se limitaba a incrementar la edificabilidad máxima que el Plan Parcial del Sector S2 "La Marina" había asignado a la parcela, de tal forma que los parámetros urbanísticos de la misma quedaban de la siguiente forma:

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 2-4-MAY-2019 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.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 1 MAYO 2015
EL SECRETARIO,

Parcela	**29**
Calificación	SG Equipamiento deportivo
Uso	Estadio de Fútbol
Superficie de parcela	26.412 m²
Sistema de ordenación	Por volumetría específica
Sup. máxima edificable	2.600 m²

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
2 0 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.4.3.3. Antigua CN-340

Por último, el resto de los terrenos afectados por la innovación, están clasificados como Sistema General Viario, "Red Viaria Local (Anterior CN-340)" según el Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa, "Red de Segundo Orden. Sistema Local Estructurante" según la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dichos Sistemas Generales están regulados en el artículo 1.2.3.3.2 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa.

A.4.4. Características Naturales del Territorio

A.4.4.1. Topografía

La topografía del área en que se encuentra la parcela 29, perteneciente a la zona 6 del suelo urbano de Tarifa y afectada por esta innovación, es sensiblemente plana, fundamentalmente por su localización respecto a la Playa de los Lances. En cuanto a la superficie de la parcela, es totalmente horizontal debido a su uso actual como campo de fútbol y se sitúa en torno a la cota +1,8 msnm.

El relieve de la porción de suelo no urbanizable también objeto de la innovación es sin embargo bastante más acusado, formando lomas con una altura en torno a los 60 metros. Las mayores pendientes se sitúan entre los terrenos pertenecientes al ámbito de esta innovación y la carretera N-340, que atraviesa la zona en trinchera, y que pertenecen al dominio público de la citada carretera.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 2 4 JUL. 2018 y se expone al público en el expediente sometido a información pública durante el plazo de un mes, de conformidad con el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA. Para hacer constar que este
somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

A.4.4.2. Geología y geotecnia

La caracterización de las dos parcelas afectadas es distinta, debido a su posicionamiento con respecto a la costa.

Los suelos de la parcela 29 son fundamentalmente arenosos, ya que originariamente formaban parte de la playa de los Lances. Bajo esta primera capa, con una potencia de entre 1 y 3 metros, aparece la formación típica de la zona: las Areniscas del Aljibe.

Los suelos pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20, situados más hacia el interior de la costa, bajo una primera capa de espesor variable de suelos alterados, con presencia de rellenos, elementos vegetales, etc., tienen una caracterización fundamentalmente arcillosa, que en cualquier caso es apta para la construcción.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
2 0 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.5. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

Los terrenos que rodean a la parcela 29, salvo la playa de Los Lances, están totalmente urbanizados y cuentan con todos los servicios urbanos necesarios, como así se reconoce en la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, que los adscribe al suelo urbano consolidado.

En la parcela se encuentran las instalaciones deportivas correspondientes al Estadio Municipal de Deportes "Antonio López Púa", actualmente en uso. El perímetro de la parcela queda delimitado por un muro, de bloques de hormigón de unos tres metros de altura y prácticamente ciego en la mayor parte del perímetro, siendo el tramo correspondiente al acceso principal de obra de fábrica de mayor altura, conformando la fachada principal de acceso a las instalaciones.

Por otra parte, los suelos pertenecientes a la parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural se encuentran, obviamente, sin urbanizar, por lo que no cuentan con ninguno de los servicios antes mencionados. No obstante, dada su proximidad al suelo urbano, podría tenerse acceso a todos ellos sin dificultad.

Por último, los terrenos pertenecientes al Sistema General Viario, están transformados y urbanizados conforme a su destino actual.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 4 MAY 2018 y se remite a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de conformidad con el Artículo 131.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que figura en el expediente.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO TARIFA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO.

A.6. AFECCIONES SECTORIALES

A.6.1. Afecciones derivadas de la Ley de Costas

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación de la presente innovación, pertenecientes a la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa (La Marina I), se encuentran, en su totalidad, dentro de la zona de influencia del litoral delimitada en el Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 30 de la Ley 22/1988, de julio de Costas. Parte de los mismos están a su vez afectados por las Zonas de Servidumbre de Tránsito y de Protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre.

Concretamente, a la Zona de Servidumbre de Protección pertenece una franja de terreno de aproximadamente 20 metros, a lo largo del lindero que da frente a la playa de Los Lances, tal y como se recoge en el plano de afecciones sectoriales de la presente innovación. De dicha franja, los 6 primeros metros contados desde el citado lindero, pertenecen a la Servidumbre de Tránsito.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.6.2. Afecciones derivadas de la Ley de Patrimonio Histórico

La parcela 42 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, se encuentra afectada por la presencia de unas estructuras defensivas tipo búnker recogidas en el "Catálogo de búnkeres del Campo de Gibraltar" realizado en 2006.

Estas estructuras defensivas, denominadas Búnker La Vega IX, X y XI, forman parte del Patrimonio Histórico Andaluz, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, al tratarse de bienes ubicados en Andalucía declarados conforme a la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, al estar afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles.

En los planos de información de la presente innovación se identifican los elementos patrimoniales afectados.

Documento de Bases para la Innovación del Planeamiento aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Ordinaria de fecha 24 JUL 2018 y que se somete a información pública durante el plazo de un mes, conforme a los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO TARIFA SECRETARÍA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A.6.3. Afecciones derivadas de la Ley de Carreteras

Los terrenos pertenecientes a la parcela 40 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, incluidos en el ámbito de la innovación, están afectados por la presencia, junto a su lindero noreste, de la Carretera Nacional-340.

En concreto están afectados por la zona de servidumbre y la zona de afección, según la definición dada en los artículos 31 y 32, respectivamente, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, en unas franjas de 5 y 42 metros respectivamente, a lo largo del lindero indicado en el párrafo anterior.

Por la topografía de los terrenos colindantes con la carretera, la zona de limitación a la edificación, según la definición dada en el apartado 1 del artículo 33 de la citada Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, se encuentran dentro de la Zona de Dominio Público de la carretera. En estos casos, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 6 del citado artículo, *"la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre"*.

En el plano de afecciones sectoriales del presente documento, están recogidas las zonas mencionadas.

A.6.4. Afecciones derivadas del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía

Los terrenos pertenecientes a la parcela 40 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, incluidos en el ámbito de la innovación, están afectados por la presencia del cementerio.

En concreto están afectados por la primera y segunda zonas de protección definidas en el artículo 39 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

En el plano de afecciones sectoriales de esta innovación, están recogidas las zonas mencionadas.

A.6.5. Afecciones derivadas de la clasificación de las Vías Pecuarias de Andalucía

La rotonda de conexión entre el viario de acceso a las nuevas instalaciones deportivas y la calle Amador de los Ríos, está afectada por la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

Mojicas, de 25m de anchura legal. Dicha vía pecuaria no se encuentra deslindada en la actualidad.

En el plano de afecciones sectoriales se señala el trazado aproximado de la citada colada.

A.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, en su condición de Sistema General de Equipamiento Deportivo, es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa. Dicha administración pública ha ostentado la titularidad de dicha parcela al menos desde los cinco años anteriores al inicio de la tramitación de la presente innovación, sin que exista persona física o jurídica, que haya ostentado algún tipo de derecho sobre dicha parcela o sus instalaciones en el mencionado período.

Lo mismo ocurre con los terrenos pertenecientes al Sistema General Viario.

Por su parte la parcela 42 del polígono 29 del suelo no urbanizable de Tarifa, es propiedad, íntegra, de la mercantil "Verco Inversiones y Servicios SLU", provista de CIF nº B-31.428.261 y domicilio a efecto de notificaciones en c/. Frauca nº 13 de Tudela, Navarra.

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

Tarifa, 1 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARIA TARIFA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
2 0 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 2 4 JUL 2018 y fué remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARIA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 9 4 MAY 2018 y fué remitido a informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

B.1. DESCRPCIÓN Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN

A la vista de los objetivos descritos en el apartado A.1 del presente documento, es objeto de esta innovación la delimitación de parte de la parcela 42 del polígono 20 para su incorporación al Sistema General de Equipamiento Deportivo de Tarifa, para proceder al traslado de las instalaciones existentes en la actualidad en la parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa, objeto de la innovación.

Ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018 y fué remitido a informe de los organismos que figuran en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

En segundo lugar, es objeto también de la presente innovación, la calificación de la mencionada parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I", del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, que debe modificarse con el fin de conseguir la implantación del uso turístico (establecimiento hotelero) una vez trasladado el Equipamiento Deportivo existente en la actualidad.

El cambio de uso propuesto en dichos terrenos, requiere una renovación de la urbanización, ya que ésta no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación que se va a construir en ellos, por lo que se encuentran en la situación descrita en el apartado 2.B.b) del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina las causas por las que determinados terrenos deben adscribirse a la categoría del suelo urbano no consolidado, y que son en concreto, *"estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción 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 global asignada por el planeamiento"*.

Tenemos por tanto que la consecución de los objetivos de la presente innovación no sólo incide en la calificación del suelo perteneciente a la parcela 29, 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 de la parcela 29, deben tomarse las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de la proporcionalidad entre aprovechamiento y dotaciones que actualmente existe. Por tanto, de la parcela 29 deberá segregarse la superficie de suelo

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

necesaria para que, una vez calificadas las nuevas parcelas obtenidas con uso dotacional, se mantenga dicha proporcionalidad.

Por último, también es objeto de esta innovación establecer las condiciones para la ejecución de las siguientes actuaciones de infraestructuras:

- Una actuación de viario que sirva de acceso a las nuevas instalaciones deportivas.
- Una actuación de infraestructura de evacuación de aguas residuales, necesaria para evacuar las generadas en el nuevo Área de Reforma Interior, hasta una estación de bombeo existente, que las impulsará a los colectores generales a través de los cuales llegarán, finalmente, a la estación depuradora de Tarifa, que ya se encuentra en funcionamiento.
- Una actuación de infraestructura de abastecimiento de agua, para traer el agua desde la red del polígono industrial La Vega, hasta el nuevo Área de Reforma Interior y que conectará con la red existente en la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa (La Marina II), para dar alternativas de suministro a ambas zonas.

B.2. CRITERIOS BÁSICOS

Para conseguir el objetivo descrito se hace necesario tanto alterar la calificación urbanística de la parcela 29 de "La Marina I" afectada por esta innovación, como asignar una nueva calificación a parte de la parcela 42 del polígono 20 del catastro de rústica de Tarifa, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018 y sometido a informe de los organismos que figuran en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

- La innovación debe suponer un beneficio manifiesto para el municipio.
- El suelo en el que vayan a implantarse las instalaciones deportivas que sustituyan a las existentes debe tener las características adecuadas para ese uso, en lo relativo a su localización, accesibilidad, topografía, etc. y debe mejorar dichas condiciones respecto a las de las actuales instalaciones.
- La nueva implantación turística debe respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente para la zona urbana en la que se prevé su inserción.
- Debe mantenerse la proporción y calidad de las dotaciones en la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I", respecto al aprovechamiento lucrativo total en la misma.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

- La nueva ordenación propuesta debe respetar los valores históricos y patrimoniales de los elementos catalogados que puedan existir en el ámbito de la innovación, así como cualquier otra afección sectorial que pudiese incidir en dicha ordenación.

B.3. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS POR LA INNOVACIÓN

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.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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 determinación perteneciente a la ordenación estructural establecida por los Planes Generales.

Como se ha expresado en el apartado B.1, el cambio de uso previsto en parte de la parcela 29, implican un cambio en la categorización de la misma, que pasaría a ser Suelo Urbano No Consolidado, "Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29".

Por otro lado, la parte de la parcela 42 del polígono 20 de Tarifa, que se va a destinar al nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, queda excluida de la clasificación del suelo, en virtud de lo establecido en el artículo 44 "Clases de Suelo" de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que establece que "*los terrenos destinados a sistemas generales que por sus naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés... singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención*". En este último sentido, el citado Sistema General quedará adscrito, para su obtención y valoración, al "Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29".

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 MAY 2018, y fué el remitido informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARIA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

Para hacer constar que este documento se sometió a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

b. Los Sistemas Generales (Art. 10.1.A.c)

Tal y como queda recogido en el apartado anterior, se reserva una superficie de 33.406,75 m², parte de la parcela 42 del polígono 20 de Tarifa, para su incorporación al Sistema General de Equipamientos (Uso deportivo), cuya denominación será "SG-P-42.20".

Asimismo se establece la ejecución de los siguientes Sistemas Generales de Infraestructuras:

- Sistema General de Infraestructuras, perteneciente a la red de evacuación de aguas residuales (SGI TA 01-ER), que consiste en un colector que conecta la red de residuales del nuevo Área de Reforma Interior, con la estación de bombeo de aguas residuales situado en la esquina noroeste de la intersección de las calles Milano Negro y Cigüeña Blanca.

- Sistema General de Infraestructuras, pertenecientes a la red de abastecimiento de agua (SGI TA 02-AA), que consiste en un ramal de abastecimiento de agua, para el abastecimiento del nuevo Área de Reforma Interior, que conecta con la red de abastecimiento del polígono industrial La Vega, en la rotonda de acceso norte al núcleo de Tarifa, y discurre por la calle Cigüeña Blanca por el límite norte de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, hasta la calle Antonio González Salmón, para conectar con la red de la citada zona en la intersección de esta calle con la calle Antonio de Nebrija.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018 y fué remitido a informe de los organismos [illegible] en el expediente.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

c. Usos, densidades y edificabilidades globales de las zonas de suelo urbano (Art. 10.1.A.d)

El apartado 1.A.d. del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que pertenecen a la ordenación estructural las determinaciones de "*usos, y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano… así como sus respectivos niveles de densidad…*".

De los tres parámetros antes mencionados para la zona 6 de suelo urbano del núcleo de Tarifa, recogidos en el apartado A.4.3.2 del presente documento, sólo se modifica la edificabilidad global establecida en el planeamiento general vigente. La presente modificación incrementa la edificabilidad total de la zona de 110.161 m²t a 125.525 m²t, quedando los parámetros globales de la mencionada zona tal como se expresa a continuación:

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Uso Global:.....Residencial
- Edificabilidad Global:.....0,46 m²t/m²s
- Nivel de densidad: ..... Densidad Media

d. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal

El apartado 1.B.b del artículo 10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que pertenecen a la ordenación estructural la *"definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal..."*.

En este sentido, desde esta innovación se propone una actuación de viario (AV TA 01), al objeto de habilitar un acceso para el tráfico motorizado y peatonal a las nuevas instalaciones deportivas, que enlacen dichas instalaciones, a través de la c/. Amador de los Ríos, tanto con el núcleo urbano de Tarifa, como la carretera nacional 340.

Dicha actuación consiste en la ejecución de un viario de 10 metros de sección (dos acerados de 1,80 m a ambos lados, y dos carriles de circulación para vehículos de motor de 3,2 m cada uno), y en la ejecución de una rotonda en la intersección de este viario con la calle Amador de los Ríos. Dicha rotonda en el lado opuesto al viario de acceso al nuevo campo de fútbol, contará con un carril adicional, de 5 metros de sección, destinado al tránsito y a los usos complementarios recogidos en el artículo 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio. Este carril adicional llevará un tratamiento diferenciado del firme (adoquinado) e irá debidamente señalizado en cuanto a la existencia de la vía pecuaria.

DILIGENCIA: El presente Plan ... aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento ... en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y fué remitido a informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO ... PLANEAMIENTO,

e. Definición de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad

El apartado 1.B) b) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que *"en los municipios que por su relevancia territorial así lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio"* forma parte de las determinaciones de ordenación estructural la *"definición de los elementos estructurales de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares"*.

En la actualidad, en el núcleo urbano de Tarifa, existe una línea de autobuses urbanos que realiza un recorrido circular desde la rotonda de intersección entre la calle Amador de los Ríos y el acceso al sector S4 "El Olivar" como punto más oriental, hasta la intersección de la calle

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

Antonio González Salmón con la Avenida de Los Lances, como punto más occidental. Está línea tiene, además, parada en la estación de autobuses de Tarifa, en la c/. Batalla del Salado, que funciona a modo de intercambiador de transporte con los autobuses interurbanos, que conectan el resto de los núcleos del municipio y otros municipios, con el núcleo urbano principal de Tarifa.

Se propone prolongar el recorrido de la línea de autobuses desde la intersección de la avenida de Los Lances con la calle Antonio González Salmón hasta el final de ésta, estableciendo una nueva parada, en esta calle, frente a la nueva parcela hotelera propuesta en el actual campo de fútbol, para facilitar el acceso de los futuros usuarios del establecimiento turístico con el resto del núcleo urbano. La línea continuará el nuevo recorrido por la calle Cigüeña Blanca, hasta la intersección con la calle Cigüeña Negra, para continuar por esta calle hasta la intersección con la calle Mar Rojo, y retomar el recorrido actual.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Para el acceso en autobús al nuevo equipamiento deportivo, se propone prolongar el recorrido de la línea de autobuses desde la rotonda de intersección entre la calle Amador de los Ríos y el acceso al sector S4 "El Olivar", hasta el nuevo equipamiento deportivo a través de la infraestructura viaria descrita en el punto "d" anterior.

El acceso a las nuevas zonas propuestas en esta innovación, particularmente al equipamiento deportivo, desde los distintos núcleos de población del municipio, están garantizados con la conexión que, entre las líneas de autobuses interurbanos y la línea de autobuses urbanos, se produce en la estación de autobuses de la c/. Batalla del Salado, sin perjuicio de la posibilidad de articular un servicio puntual para la celebración de determinados eventos en el equipamiento deportivo, para lo que se ha previsto una explanada de aparcamiento específico de autobuses.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión de fecha [illegible] y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente.
24 JUL 2019
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Asimismo para facilitar el acceso en Taxi a ambas zonas, se van a habilitar sendas paradas de Taxi en el entorno de cada una de ellas.

B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada

En relación con el suelo urbano no consolidado, categoría asignada a la parcela 29 de "La Marina I" objeto de la innovación, el apartado 2 del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía, contiene las determinaciones que deben establecer la ordenación pormenorizada de las distintas áreas de suelo.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 21 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

a. La delimitación de las áreas de reforma interior.

El apartado 2.A.b) del artículo 10, de la mencionada Ley 7/2002, de 17 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 y asignación de usos y edificabilidades globales...*".

La presente innovación delimita un nuevo Área de Reforma Interior, coincidente con la parcela P.29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, incluida en su ámbito de actuación, que pasa a constituir el Área de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado "ARI TA 06 P29". En el siguiente cuadro se recogen los objetivos de su ordenación y su uso y edificabilidad global:

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Ordinaria de fecha 24 MAY 2018 y queda en el expediente Informe de ... Urbanismo Artículo 131 del Reglamento de Planeamiento. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI TA 06 P29			
Clasificación	**Uso Global**	**Superficie**	**Edificabilidad Global**
Urbano No Consolidado	Turístico	26.412 m²	0,7273 m²t/m²s
Objetivos	El Área de Reforma Interior se ordenará para la consecución de los siguientes objetivos: - Disponer suelo para la implantación de un gran establecimiento de alojamiento turístico de la clase hotelera. - Reservar los terrenos afectados por la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre para completar el paseo marítimo de litoral atlántico del núcleo urbano de Tarifa. - Mantener o mejorar la proporción ya alcanzada en la Zona 6 del Suelo Urbano del núcleo de Tarifa entre los equipamientos y el aprovechamiento objetivo.		

En cuanto a la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, fijada en el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, en virtud de lo establecido en el apartado 2.b) del artículo 54 de la Ley 7/2002, por remisión del apartado 1 de su artículo 55, será sustituida por su valor en metálico, toda vez que esta innovación propone, para el Área de Reforma Interior, la ejecución de un gran establecimiento turístico hotelero, por lo que la segregación de una parcela para materializar el 10% correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, iría en contra de los objetivos del planeamiento.

b. La delimitación de áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio

En virtud de lo dispuesto en el apartado 1.b del artículo 58 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se delimita una nueva área de reparto

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:
Código Seguro de Validación: 668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación: https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 1 NOV. ...
EL SECRETARIO,

(AR ARI TA 06) que incluye el ARI TA 06 P29 y el Sistema General de Equipamiento Deportivo "SG-P-42.20".

El aprovechamiento medio de la nueva área de reparto, se determina de acuerdo con lo establecido en el punto b) del artículo 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el cual *"En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino".*

En la nueva área de reparto, no existen usos dotacionales privados, ni suelos dotacionales existentes afectados a su destino, por lo que la superficie total del área de reparto asciende a 59.818,75 m².

En este sentido hay que tener en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 112, a los terrenos que ocupan el actual campo de fútbol y que forman parte de la nueva unidad de ejecución delimitada, le corresponde aprovechamiento urbanístico ya que se trata de un bien de dominio público que, si bien el suelo fue obtenido por cesión gratuita, la ejecución del equipamiento deportivo fue soportado por la administración actuante, por lo que no puede considerarse, en el sentido amplio del concepto, un bien de dominio público obtenido por cesión gratuita.

Por otro lado el único uso lucrativo del área de reparto es el hotelero, por lo que es éste su uso característico y no será necesaria la determinación de coeficientes de uso y tipología. Por consiguiente el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, coincide con la edificabilidad lucrativa total del Área de de Reforma Interior ARI TA 06 P29, lo que supone un total de 15.364 m²t utc.

A la vista de todo lo expuesto, el aprovechamiento medio del Área de Reparto "AR ARI TA 06", asciende a:

$$A_m = \frac{15.364 m^2 t utc}{59.818,75 m^2 s} = 0,256843 m^2 t utc / m^2 s$$

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL. 2018 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,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO

c. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva

La presente innovación afecta las previsiones de programación y gestión de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva. Los cambios que suponen se recogen el apartado "D.1. Programa de Actuación".

La iniciativa en cuanto a la ordenación pormenorizada potestativa del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, en tanto se recoge en el presente documento, es pública y corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Se delimita una unidad de ejecución coincidente con el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, para la que se fija el de compensación como sistema de actuación.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el suelo preciso para las dotaciones locales necesarias para mantener la media dotacional de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, al estar incluidas en una unidad de ejecución, se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, por el procedimiento previsto para el desarrollo de la actividad de ejecución, es decir, por reparcelación en el caso del sistema de actuación por compensación.

No obstante lo anterior para proceder a la urbanización del Área de Reforma Interior delimitada, se deberá también atender a lo dispuesto en el apartado B.3.3 de este documento, relativo a la programación de las determinaciones de ordenación estructural.

d. Media dotacional de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina"

La edificabilidad global de la zona 6, antes de las alteraciones introducidas por esta innovación, era de 110.161,00 m²t. En dicha zona encontramos las siguientes parcelas, pertenecientes al sistema local de equipamientos, con anterioridad a lo establecido por la presente innovación:

- Parcela 4. Equipamiento Social:.....1.856 m²s
- Parcela 19. Centro Docente:.....12.158 m²s
- Parcela 27. Equipamiento deportivo local:.....5.527 m²s
- Espacio público central:.....2.012 m²s

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y que es remitido a informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2023
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Parque central semicircular:.....6.636 m²s
- Zona Verde en el límite norte:.....4.381 m²s

La superficie total de suelo destinado a equipamiento local se elevaba a 32.570 m²s.

La media dotacional, con anterioridad a las alteraciones introducidas por la presente innovación, resulta de dividir la superficie de suelo destinada a dotaciones locales entre la edificabilidad total, es decir:

$$\frac{32.570 m^2 s}{110.161 m^2 t} = 0{,}2957 m^2 s / m^2 t$$

Con las alteraciones introducidas por la presente innovación, la edificabilidad total asciende a 125.525 m²t, y la superficie destinada a dotaciones a 39.261,21 m²s, por lo que la media dotacional resultante con las alteraciones introducidas por la presente innovación, queda establecida en:

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 21 MAYO 2018 y remitido a aprobar el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

$$\frac{39.261{,}21 m^2 s}{125.525 m^2 t} = 0{,}3128 m^2 s / m^2 t$$

B.3.3. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural

El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa incorpora un Programa de Actuación, en el que se establece la estrategia de ejecución del plan. Por su parte, el documento de Adaptación a la LOUA mantiene la vigencia del Programa, añadiendo las programaciones que el plan no establece, como son las referidas al suelo urbano.

Las determinaciones de la presente innovación, en cuanto afectan al suelo urbano, al sistema General de Equipamientos del municipio, a la red de tráfico motorizado y peatonal, a los elementos estructurantes de la red de transportes públicos y al Sistema General de Infraestructuras, suponen cambios en el Programa de Actuación.

Asimismo el programa de actuación incluye un estudio económico – financiero que, en virtud de lo establecido en la regla 3ª de contenido de la memoria de los instrumentos de planeamiento (artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) y en función del alcance y la naturaleza de sus determinaciones sobre previsiones de programación y gestión, contiene una evaluación analítica de las implicaciones de la presente innovación, en función de los agentes inversores y de la lógica

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que contiene la justificación del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

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

B.3.4. Resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación

El alcance de las alteraciones introducidas por esta innovación, en lo referido a la clasificación y usos del suelo, y a las determinaciones fijadas para la ordenación pormenorizada preceptiva, se resumen en el siguiente cuadro:

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI TA 06 P29			
Clasificación	**Uso Global**	**Superficie**	**Edificabilidad Global**
Urbano No Consolidado	Turístico	26.412 m²	0,7273 m²t/m²s

	Parcela SG-P-42.20
Clasificación	Sistema General
Uso	Equipamiento Deportivo
Superficie	33.406,75 m²
Edificabilidad	1.500 m²t (no lucrativo)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 MAY 2018 y fué el remitido a informe de los organismo que figuran en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:		
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001	
Url de validación	*https://sede.aytotarifa.com/validador*	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00	

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

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA · SECRETARÍA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 4 MAY 2018 y fue el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento (Urbanístico)
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA · SECRETARÍA

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN

La oportunidad de la presente innovación puede justificarse en base a dos argumentos, que si bien tienen enfoques muy diferentes, se complementan para ofrecer al municipio una oportunidad única de desarrollo, en la cual se ve favorecida fundamentalmente la colectividad, sin dejar de suponer un impulso a la iniciativa empresarial privada de Tarifa.

Por una parte, consideramos la oportunidad de trasladar las instalaciones deportivas existentes en la parcela 29 a una ubicación más idónea en cuanto a accesibilidad, facilidad de aparcamiento, posibilidad de ampliación, etc.

La actual situación del Estadio Municipal de Deportes "Antonio López Púa", inserto en una zona residencial, en un viario de sección bastante limitada que prácticamente se conforma como un fondo de saco, no es la más adecuada para unas instalaciones deportivas de estas características, que puntualmente pueden originar una afluencia de usuarios muy elevada. Dentro de las diferentes gradaciones que pueden establecerse en las dotaciones, un campo de fútbol de estas dimensiones supera claramente la escala más local "de barrio", dirigiéndose al total de la población de Tarifa. De hecho, el planeamiento general vigente incluye estas instalaciones en el Sistema General de Equipamientos del municipio, y como tales deberían ser más accesibles a toda la población, ocupando una posición estratégica respecto a los diferentes núcleos que componen Tarifa. La posición actual del Estadio Municipal es claramente periférica, y si analizamos las tendencias y direcciones de crecimiento propuestas para el núcleo, y plasmadas en el Documento de Avance del PGOU, no va a dejar de serlo. Las posibilidades de ampliación del estadio, para la creación de un complejo deportivo con un mayor número de instalaciones, y capaz de albergar otros usos como actividades deportivas no convencionales, exhibiciones, espectáculos, etc., es virtualmente imposible por la situación del mismo con respecto a la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre y el Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística LA-13 "Los Lances".

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el 24 JUL. 2018 y fue el remitido a informe de los organismos competentes. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Del mismo modo, y precisamente por la posición de la parcela 29 como cierre de la trama urbana en dirección hacia Los Lances, podría cuestionarse la morfología de la actual edificación del Estadio como elemento de borde, y pensar en configuraciones que articulen la transición entre las áreas urbanas y no urbanizadas de forma más adecuada que un

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

cerramiento ciego de tres metros de altura y más de doscientos metros de longitud, que constituye una muralla al mar.

Otra circunstancia que debe considerarse, en cuanto a valorar la aptitud del emplazamiento actual, es la incidencia de los fuertes vientos, tanto de Poniente como de Levante, tan característicos en el municipio, y que en las proximidades de la costa pueden alcanzar intensidades tales que dificulten la práctica deportiva.

Por último, la reciente modificación del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en la zona en la que se encuentra el Estadio, hace que éste no sólo invada la zona de servidumbre que se delimita con respecto a dicho deslinde, si no que no permite que se respete la franja de 6 metros de servidumbre de tránsito, que tal y como se recoge en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, debe dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y fué remitido a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en cumplimiento del expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

La nueva ubicación propuesta para el Estadio Municipal resuelve las dificultades planteadas anteriormente.

La nueva superficie de Sistema General de Equipamientos se sitúa sobre parte de la parcela 42 del polígono 20 en el Suelo No Urbanizable de Tarifa, limitando con la carretera N-340 y con el principal acceso al núcleo de Tarifa desde la misma. La N-340 vertebra los diferentes núcleos que conforman el municipio de Tarifa, con lo cual la proximidad a ella garantiza el fácil acceso no solo desde el núcleo principal, si no desde cualquier punto del término y desde otras localidades próximas. Se trataría por tanto de la ubicación idónea para localizar unas instalaciones en las que podrían llevarse a cabo actividades con interés supramunicipal: competiciones o exhibiciones deportivas, espectáculos, etc. Además, independientemente de la superficie que se califica como Sistema General en la presente innovación, y con vistas a medio o largo plazo, la localización que se propone permite una fácil ampliación del área de equipamientos.

Si analizamos la localización con respecto a las previsiones de crecimiento contenidas en el Documento de Avance del PGOU, se hace aún más patente la centralidad del área elegida no solo con respecto a los núcleos existentes, sino también con respecto a los nuevos crecimientos propuestos. Además, una vez producido el desarrollo de las determinaciones del PGOU, el nuevo equipamiento deportivo quedaría inserto en un área verde equipada que daría servicio a todo el término de Tarifa.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 AGO. 2018
EL SECRETARIO,

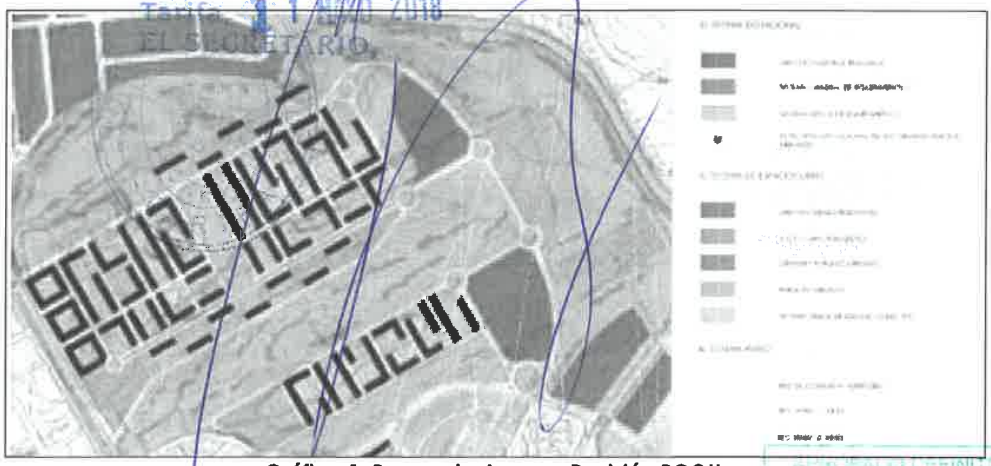

Gráfico 1. Propuesta Avance Revisión PGOU

DILIGENCIA El presente Plan ... Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
24 JUL. 2018
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
AYUNTAMIENTO TARIFA SECRETARIA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

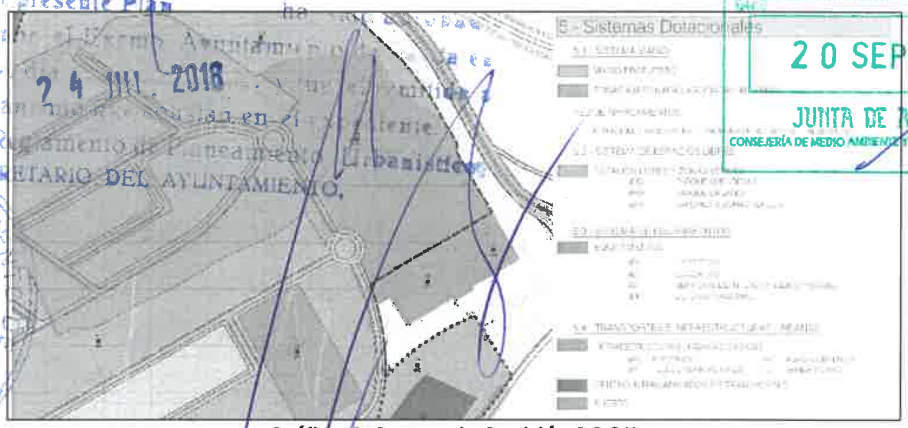

Gráfico 2. Propuesta Revisión PGOU

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

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

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

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2016
EL SECRETARIO
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁD.
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

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

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

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

Este documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018 y fué remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

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

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

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018

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

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

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

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el ... 2018 y que se remite a informe de los organismos que ... Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística".

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

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

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

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

Los parámetros urbanísticos para el desarrollo de la parcela turística se han determinado de manera que la edificación resultante sea acorde con el entorno. El número máximo de plantas no supera el de las edificaciones próximas, y el porcentaje de ocupación se fija en el 40%, lo cual obliga a dejar la mayor parte de la superficie de parcela libre de ocupación, creando una ordenación abierta y más permeable y favoreciendo la conexión entre el área residencial ya consolidada y la playa.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 2 de julio 2018, y que se remite a la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva conforme al artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

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

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Y todo ello sin renunciar a su integración en la trama urbana del núcleo de Tarifa. En este sentido, la modificación, siendo consciente de que el desarrollo urbanístico natural del núcleo acabará alcanzado e integrando, plenamente, el nuevo campo de fútbol en su trama urbana, ha previsto un acceso alternativo que, sin perjuicio de su conexión con la actual trama urbana del núcleo de Tarifa (c/. Amador de los Ríos), permita el acceso a las instalaciones desde todos los puntos del Término Municipal de forma directa desde la Carretera N-340, sin interferir en el tráfico normal del citado núcleo.

A pesar de ello, la citada conexión no puede considerarse, en ningún modo, secundaria, más aún con el desarrollo actual del municipio. Para ello es necesario entender el funcionamiento del tráfico rodado del núcleo urbano principal, que se vertebra, en la actualidad, en dos ejes principales: el constituido por la calle Batalla del Salado, que partiendo del acceso norte al núcleo urbano desde la Carretera Nacional 340, recorre aquél de en dirección sureste hasta alcanzar el Conjunto Histórico de Tarifa, en donde se produce la intersección con el otro gran eje que, partiendo del acceso noroeste al núcleo urbano desde la Carretera Nacional 340, alcanza el vértice más meridional de Tarifa, recorriendo la calla Amador de los Ríos, Avenida de Andalucía y Avenida de las Fuerzas Armadas. Esta vertebración no es casual, ya que el trazado de las calles Batalla del Salado y Amador de los Ríos, no son más que el tramo antiguo de la Carretera Nacional 340 que en su momento recorría el borde norte del núcleo y que finalmente fue absorbido por el crecimiento de éste.

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 conforme al informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. El Secretario del Ayuntamiento

A estos dos ejes principales del tráfico rodado en el núcleo urbano de Tarifa, se debe añadir un arco viario que discurre por el límite norte del núcleo actual, desde la rotonda más nororiental de la calle Amador de los Ríos, hasta la calle Batalla del Salado, frente a la actual estación de autobuses. Dicho arco, a día de la fecha se encuentra parcialmente terminado,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que ... somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 14 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

quedando por finalizar el tramo que discurre por el interior de la Unidad de Ejecución de Albacerrado, delimitada por la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado aprobada por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, y que se encuentra actualmente en ejecución, y por desdoblar el tramo final hasta la conexión con la calle Batalla del Salado.

El resto de la trama urbana presenta numerosas dificultades para el normal funcionamiento del tráfico rodado, como suele ocurrir en las ciudades que responde al crecimiento habitual de los pueblos mediterráneos.

En el escenario actual, no hay ninguna duda de que la conexión viaria con el nuevo equipamiento deportivo, prevista en el documento de Avance del Plan General, sólo sería de utilidad para el acceso desde las zonas 3 y la parte más septentrional de la 8 del Suelo Urbano del núcleo de Tarifa, para el resto del núcleo la conexión más directa es la propuesta por la presente innovación. Pero es que aún en el escenario de que el arco que discurre por el límite norte del núcleo urbano actual de Tarifa estuviese finalizado, la conexión prevista en el documento de Avance extendería su utilidad a las zonas 5, 6 y 7 del Suelo Urbano del núcleo de Tarifa. Para el resto de las zonas del suelo urbano del núcleo de Tarifa (zonas 1, 2, 4, y parte de la 8) y el sector S4 "El Olivar", que se encuentra en ejecución, la conexión más directa con el nuevo equipamiento deportivo seguirá siendo la propuesta en la innovación.

Es cierto que la previsión del acceso propuesto en la innovación, no puede ir en menoscabo de habilitar un acceso directo desde la trama urbana del núcleo de Tarifa, pero también es cierto que la anticipación de éste condicionaría la ordenación y el desarrollo de los futuros crecimientos, por lo que se ha optado por anticipar la primera, que, como ya se ha explicado cumple, e incluso una vez completado el desarrollo urbanístico del área de Albacerrado seguirá cumpliendo, la doble función de conexión con el exterior del núcleo urbano y con el interior del mismo.

DILIGENCIA: El presente Plan ... provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y fue remitido a informe ... Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Por todo lo expuesto concluimos que la innovación propuesta, no sólo se adecua plenamente al entorno en el que se encuentran las parcelas, sin que suponga una ruptura con el modelo de ciudad, si no que con ello se anticipa la ejecución de las previsiones del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en el año 2004, no sólo en cuanto a la ubicación del nuevo campo de fútbol, que sustituirá el existente en la actualidad, sino también en cuanto al destino urbanístico de los terrenos que éste ocupa.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que ... somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

C.3. MARCO JURÍDICO DE LA INNOVACIÓN

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

C.3.1.1. Procedencia de la modificación

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

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

Ni el cambio en la calificación de parte de la parcela 29 para destinarla al uso turístico-hotelero, ni la recalificación de parte de una parcela de suelo no urbanizable para destinarla a Sistema General de Equipamientos, son de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del modelo adoptado por el planeamiento vigente según se ha expuesto en los apartados anteriores, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una innovación por modificación.

DILIGENCIA. El presente Plan ... ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 MAY 2018 y fue remitido a informe de los organismos que consta en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

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

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

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

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

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 14 MAYO
EL SECRETARIO,

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

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

c. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

Según el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, será necesaria la revisión del planeamiento cuando la innovación que se plantee determine, por sí misma o junto con las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos.

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

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

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

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

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día ..... y fue el remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a los efectos de los artículos 31.2 y 32 de la LOUA.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

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

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

a. <u>Parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa</u>

Las alteraciones propuestas en este documento suponen el cambio de categoría de la Parcela 29 de la zona 6 del núcleo de Tarifa, que pasa de estar adscrita al Suelo Urbano Consolidado, a adscribirse al Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo con el apartado 2.B) b) del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que tendrán la consideración de Suelo Urbano No Consolidado aquellos terrenos que estén sujetos *"a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción 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 global asignada por el planeamiento"*, por lo que pasan a conformar un nuevo Área de Reforma Interior (ARI TA 06 P29).

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día ..... y fue sometido a información pública durante el plazo de un mes, según consta en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Por consiguiente el régimen urbanístico de los terrenos incluidos en el nuevo Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, al tratarse de terrenos adscritos al Suelo Urbano No Consolidado de acuerdo con lo previsto en el apartado 2.B) b) del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se sometió a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 14 MAYO 2018
EL SECRETARIO,
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es el establecido en el apartado 1 del artículo 55 de la citada Ley.

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

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

C.3.1.3. Régimen de la innovación (Art. 36)

En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente innovación debe observar iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos, con las particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

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

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018, y el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente, conforme al Art. 32.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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 de ésas reglas.

a. Regla 1ª

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

Con esta innovación se cumplen varias de las finalidades de la actuación urbanística que se reconocen desde el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con la nueva implantación del uso turístico - hotelero y la mejora de las instalaciones deportivas se consigue "*garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos*". Al mismo tiempo, dado que el

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018

cambio de uso genera un incremento de aprovechamiento lucrativo en la parcela 29, al adscribirla a la categoría de suelo urbano no consolidado e identificarla como Área de Reforma Interior, en aplicación del apartado 2 del artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por remisión del apartado 1 de su artículo 55, se asegura "*la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística*".

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

b. <u>Regla 2ª</u>

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

Parcela	DATOS SEGÚN PGOU				Parcela	DATOS SEGÚN MODIFICACIÓN			
	Edificabilidad lucrativa (m²t)	Uso	Coef. Homog. (m²t utc/m²t)	Aprov. Lucrativo (m²t utc)		Edificabilidad lucrativa (m²t)	Uso	Coef. Homog. (m²t utc/m²t)	Aprov. Lucrativo (m²t utc)
Parc. 29	-	SG Equip. Deportivo	-	-	ARI TA 06 P29	15.364	Hotelero	1,00 (*)	15.364
						-	E. Libres	-	-
						-	Eq. Socio-Cult.	-	-
Parc. 49 Pol. 20	-	SNU	-	-	SG-P42.20	-	SG Equip. Deportivo	-	-
	TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			-		TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			15.364

(*) Al no fijarse en el Plan General vigente ningún coeficiente de uso o tipología para el uso turístico implantado en el ARI TA 06 P29, y siguiendo los criterios del Documento de Adaptación a la LOUA, a la hora de determinar el aprovechamiento lucrativo de la misma se ha tomado como coeficiente de homogeneización la unidad. No obstante al delimitarse una nueva área de reparto que incluye el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29 y el nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo, y ser el hotelero el único uso pormenorizado lucrativo de dicha Área de Reparto, no es necesario la determinación de coeficientes de uso y tipología.

Como puede observarse en los resultados expresados en la tabla, con las alteraciones introducidas por la presente innovación se incrementa el aprovechamiento lucrativo en 15.364 m²t utc. Deberán por tanto contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en Pleno Celebrado el 4 de [illegible] 2018 fue el remitido a Informe de los organismos [illegible] en el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
AYUNTAMIENTO DE TARIFA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:
Código Seguro de Validación 668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018

Las dotaciones que serían precisas se calculan conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano a la que pertenece el Área de Reforma Interior "ARI TA 06 P29", que según el documento de Adaptación Parcial a la LOUA es la Zona 6, coincidente con la delimitación del Plan Parcial del antiguo Sector S.2 "La Marina I".

Dicha media dotacional se ha determinado en el apartado B.3.2 de la memoria descriptiva de la presente innovación, en 0,2957 m²s/m²t, por consiguiente el incremento de 15.364 m²t de usos lucrativos, supondría una superficie de dotaciones de:

$$0{,}2957 m^2s / m^2t \times 15.364 m^2 = 4.543{,}13 m^2s$$

En el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, se van reservar terrenos para los siguientes usos dotacionales y con las siguientes superficies:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Sistema Local de Espacios Libres: 4.789,15 m²
- Equipamiento: 1.902,06 m²

Por consiguiente las determinaciones de la presente innovación suponen un incremento del suelo destinado a dotaciones de 6.691,21 m²s, superior al mínimo legal anteriormente calculado. Por tanto, en la nueva ordenación propuesta no sólo se mantiene la proporcionalidad existente en la zona, si no que se reserva para dotaciones una superficie superior a la mínima exigida por la legislación urbanística.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL 2018, y fue el remitido a informe de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio competente. Artículo 32 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARIA

c. Regla 3ª

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

d. Regla 4ª

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

e. Regla 5ª

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

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

f. Regla 6ª

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

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

La presente innovación, al tratarse de una modificación de Plan General, tal y como establece el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado 2.b, contiene la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones propias del Planeamiento General, que, tal y como recoge el artículo 19 de la mencionada Ley, consta como mínimo de: una "*Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía)*"; "*Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas*"; y "*Planos (que definen) sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contenga*".

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

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

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión de fecha 24 JUL 2018 y el remitido a vista de los organismo que constan en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
2 0 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

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

- Regla 1ª

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

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y fué el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente. Tarifa, 1 Jul. Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

- Regla 2ª

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

- Regla 3ª

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

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

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO

artículo 31 de la mencionada Ley, sobre las "*competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento*", corresponde al municipio de Tarifa.

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

Entre los deberes del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo, establecidos en el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se encuentra la cesión, con carácter obligatorio y gratuito, de los terrenos ya urbanizados en que se localice, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.b) del artículo 54 de la citada Ley, por remisión del apartado 1 de su artículo 55, el 10% del del aprovechamiento medio del área de reparto. Ya que en nuestro caso el aprovechamiento total del área de reparto es de 15.364 m²t utc, debería cederse a la administración la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio, que sería de 1.537 m² utc. La ley prevé que, en determinados supuestos, la citada cesión pueda sustituirse por el abono al municipio de su valor en metálico.

En el caso que nos ocupa, el uso lucrativo propuesto es el hotelero, que tiene una gran especificidad en cuanto a dimensiones mínimas de parcela, criterios de unidad de explotación, etc. Sería por tanto prácticamente imposible segregar una parcela en la que pudiera materializarse el aprovechamiento correspondiente al municipio en las condiciones impuestas desde la innovación, por lo que la monetización de la cesión estaría plenamente justificada. Además esta segregación iría en contra de uno de los objetivos de esta innovación, que es la de posibilitar en el núcleo urbano principal de Tarifa una gran instalación hotelera.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio

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

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

DILIGENCIA: El presente Plan ... provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión ... de ... de ... fué el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente.
Artículo 131.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
TARIFA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

C.3.3. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

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

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

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

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

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

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

C.3.5. Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y fué remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Artículo 13.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

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 876/2014 de 10 de octubre, en especial en lo relativo a los siguientes aspectos:

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

C.3.5.1. Dominio público marítimo-terrestre

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

C.3.5.2. Servidumbre de protección

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

C.3.5.3. Servidumbre de tránsito

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

C.3.5.4. Servidumbre de acceso al mar

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, dado que el frente del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29 supera los 200 m de longitud, se ha previsto un viario peatonal entre la parcela de equipamiento y la de uso hotelero, que conecta la c/. Antonio González Salmón con el Dominio Público Marítimo – Terrestre, atravesando la parcela Destinada a Sistema Local de Espacios Libres, que ocupa la franja de 20 metros de la Zona de Servidumbre de Protección.

C.3.5.5. Zona de influencia

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.b del artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el apartado 1.b del artículo 59 Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 octubre, la densidad de edificación en los terrenos incluidos

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 JUL 2018 y se remite a informe de los organismos competentes en el ámbito del Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018 EL SECRETARIO,
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ 20 SEP 2018 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

en la zona de influencia del litoral, no debe superar la media de los suelos urbanizables sectorizados (antiguos programados o aptos para urbanizar) del municipio.

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

A la entrada en vigor de la Ley de Costas, los suelos pertenecientes al Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, pertenecía a un sector de suelo urbanizable programado, que no contaban con Plan Parcial aprobado definitivamente.

Sin entrar a valorar la obligación de observar la limitación de la densidad de edificación establecida en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el artículo 59 Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 octubre, en el siguiente cuadro se aportan los datos para comprobar su cumplimiento, teniendo en cuenta las siguientes premisas:

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL. 2018 y fue el remitido e informe de los organismos [illegible] Especiales artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO SECRETARÍA TARIFA

- A la entrada en vigor de la Ley de Costas, el planeamiento vigente en el municipio de Tarifa era el Plan General de Ordenación Comarcal del Campo de Gibraltar. En dicho plan los únicos suelos aptos para urbanizar eran los incluidos en el núcleo urbano de Tarifa.

- En el resto del municipio, es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1990, el que delimita ocho sectores turísticos, desvinculados del núcleo, a lo largo de la costa Atlántica del Término Municipal, y de muy baja densidad (entre 0,1 y 0,17 m^2t/m^2s, salvo dos de ellos) por razón de su uso global.

- De estos sectores, el recientemente aprobado Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, ha establecido las bases para la desclasificación de tres de ellos (incluido los dos cuya edificabilidad sobrepasan los 0,17 m^2t/m^2s).

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO

- Aproximadamente el 73% del núcleo urbano principal de Tarifa (115,37 Ha del total de 157,80 Ha) se encuentran dentro del ámbito de la Zona de Influencia del Litoral.

Por consiguiente, los sectores de uso turístico desvinculados del núcleo urbano principal de Tarifa, no se tienen en cuenta, para la comprobación del cumplimiento de la limitación impuesta en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y en el artículo 59 Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 octubre, ya que ello obligaría a establecer, en el núcleo urbano principal, sectores de muy baja densidad, lo que iría en contra, entre otros, del modelo de ciudad establecido en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y de los criterios para el desarrollo sostenibles de las ciudades.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En el siguiente cuadro se aporta los datos de partida para la comprobación de la citada limitación:

SECTOR	SUPERICIE	EDIFICABILIDAD
S.1 "LA VEGA"	155.155 m²	0,80 m²t/m²s
S.2 "LA MARINA"	275.449 m²	0,40 m²t/m²s
S.3 "ALBACERRADO"	54.200 m²	0,40 m²t/m²s
S.4 "EL OLIVAR"	72.998 m²	0,30 m²t/m²s
TOTAL (media)	**557.802 m²**	**0,50 m²t/m²s**

La edificabilidad media de los sectores, asciende a 0,50 m²t/m²s. Con las alteraciones introducidas por la presente innovación, la edificabilidad del sector S.2 "La Marina", a cuyo ámbito pertenecen los terrenos objeto de aquélla, asciende a 0,46 m²t/m²s, aún por debajo de la media de los sectores de suelo urbanizable delimitados a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

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:

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa en sesión de fecha el día 24 JUL 2018, y se somete a información pública durante el plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en el Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARIA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:
Código Seguro de Validación: 668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación: https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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 afecciones sectoriales.

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

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

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Ordinaria celebrada el día [illegible] de [illegible] de 2018, y se encuentra en el expediente informe a [illegible] Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

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

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

20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

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

C.3.7.2. Zona de afección. (Art. 32)

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: Por acuerdo de ... se ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno ... Sesión Celebrada el día ... 2018 ... y fué el remitido ... informe de ... que consta en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
AYUNTAMIENTO DE TARIFA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

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

El apartado 2 del citado artículo establece que *"en los cruces de vías pecuarias con líneas férreas, carreteras u otras infraestructuras públicas o privadas, se facilitarán suficientes pasos, al mismo o distinto nivel, que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para el ganado y los usuarios de la vía pecuaria"*. En cumplimiento de esta disposición, y de cara a garantizar la continuidad de la Colada del Puente de la Vega a Mojicas, que transcurre por la calle Amador de los Ríos, se ha habilitará un carril adicional a la rotonda de intersección de la citada calle con el viario de acceso al nuevo campo de fútbol, en el lado opuesto a este, con un ancho de 5 metros para el tránsito y el desarrollo de los usos

DILIGENCIA: El presente Plan ... Ayuntamiento de Tarifa ... y fue remitido a ... el expediente ... Artículo 13.3 ... Decreto ... Pública ... EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:
Código Seguro de Validación: 668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación: https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018 EL SECRETARIO
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

complementarios previstos en el artículo 48 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

C.3.10. La Planificación Territorial

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

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

DILIGENCIA.- El presente Plan ... aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en ... 24 JUL. 2018 ... fué el remitido a informe de los organismos que ... en el expediente, Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

C.3.10.1. Incidencia en el Sistema de Ciudades

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

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

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

Hemos de considerar, que salvo la parcela que se destina a Sistema General de Equipamiento Deportivo, el suelo afectado por la presente innovación se encontraba clasificado como urbano con carácter previo a la redacción del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, por lo que el desarrollo de las determinaciones de la presente innovación no supone alteración alguna dentro de la configuración de la red de ciudades a

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

la que pertenece Tarifa, al no suponer la creación de un nuevo asentamiento o núcleo urbano que pudiera incidir en las relaciones entre las distintas ciudades que componen la red.

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

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

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

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

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

La propuesta, a nivel de equipamientos, de dicho Plan se limita a una red de Sistemas de Espacios Libres, que se configura en torno a las áreas litorales y a los cauces pluviales. El Plan prevé la configuración de un sistema de espacios libre y usos recreativos en los suelos no urbanizables o en los urbanizables sin instrumento de desarrollo aprobado, en una franja de 200 m tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Asimismo, prevé la configuración de otra serie de espacios libres apoyados en elementos naturales de la red hidrográfica, que estructuran transversalmente el territorio. Estos elementos naturales son:

- Río Palmones, desde el límite del Parque Natural de Los Alcornocales hasta su desembocadura.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y fue remitido a informe de los organismos competentes en el procedimiento Artículo 13.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

Como ha quedado acreditado en el presente documento y en los informes sectoriales correspondientes, las infraestructuras existentes tienen capacidad para atender las nuevas demandas originadas por las determinaciones de la presente innovación, por lo que ésta no afecta al Sistema de Infraestructuras previstas por el Plan de Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar.

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

DILIGENCIA. El presente Plan Provisional fue aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Ceb. 24 JUL 2018 y fué el remitido a informe de los organismos y Expediente. Artículo 131.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018 EL SECRETARIO,
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

C.3.10.5. Adecuación de la propuesta al Planeamiento Territorial

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

C.3.10.5.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

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

24 JUL. 2018
Informe de los organismo que constan en el Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento

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

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

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

La presente innovación se centra en dos actuaciones: la renovación de un área urbana, para la implantación de nuevos usos turísticos y el establecimiento de una nueva zona de equipamiento deportivo. La primera de ellas supone exigencia cero en cuanto a consumo de suelo y muy baja, en cuanto a las necesidades del desplazamiento horizontal de los recursos referentes a la movilidad urbana e interurbana, agua y energía. Más aún, en cuanto al consumo de suelo, con la actuación se consigue liberar para el uso público, la zona de servidumbre de protección en el ámbito de aquélla. Es una actuación, en definitiva que supone un auténtico reciclaje del uso del suelo, que mejora las condiciones ambientales del área litoral.

En cuanto a la segunda actuación, si bien es cierto que supone el consumo de un área natural, se trata de una zona sin valores ambientales significativos y de clara vocación urbana, ya que forma parte de un ámbito territorial cerrado por el trazado de la carretera

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

Tarifa, 31 MAYO 2018 EL SECRETARIO

nacional 340, y el núcleo urbano principal de Tarifa, lo que lo convierte en una zona de expansión natural del núcleo urbano (la única), y con una exigencia prácticamente nula en cuanto al desplazamiento horizontal del resto de recursos (agua, energía, movilidad urbana...), ya que se encuentran, prácticamente a pie de la actuación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

b. [21] Planes y programas con incidencia urbana

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

c. [23] Objetivos de los Centros Regionales

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

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Ordinaria de fecha 24 JUL 2018 y de conformidad con el informe de los organismos que constan en el expediente, Artículo 131.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO TARIFA SECRETARIA

d. [25] Programa andaluz de ciudades: contenidos para los centros regionales

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

El equipamiento deportivo propuesto desde esta innovación, por sus características, de acuerdo con la Tabla III.1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, pues no incluye sólo un campo de fútbol, si no todas las instalaciones necesarias para la práctica de todas las

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 JUN 2018
EL SECRETARIO

disciplinas del atletismo con una capacidad para 2.500 espectadores (que no abundan en la comarca), y por su situación, incide en la mejora de la dotación de equipamientos deportivos básicos, del centro regional al que pertenece la ciudad de Tarifa.

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

e. [45] Modelo de ciudad

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

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

f. [46] Ordenación y mejora de los procesos de urbanización

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

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

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 24 JUL. 2018, y que el mismo se informe de los organismos sectoriales en cumplimiento del Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 4 MAYO 2018
EL SECRETARIO

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

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

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

h. [48] Equipamientos

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

i. [53] Urbanización de áreas turísticas

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

- La nueva oferta turística se va a integrar en el núcleo urbano principal de Tarifa, evitando proceso de expansión desligados del sistema urbano preexistente, y la afección a espacios naturales de gran valor ambiental.

- El modelo de desarrollo turístico propuesto, responde a la tipología menos consuntiva de suelo y de mayor valor añadido.

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

DILIGENCIA.- El presente Plan ... aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión Celebrada el día 7-4-JUL-2018 y fué el remitido a informe de los organismos ... en el expediente, Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA SECRETARIA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

j. [58] Medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano

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

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

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

C.3.10.5.2 Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía

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

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

DILIGENCIA: La presente Modificación ha sido aprobada provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y fué el remitido a informe de los organismos que figuran en el expediente Artículo 13 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional constituyen la segunda escala del sistema de planes territoriales establecido por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, si bien las determinaciones del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 42 de la citada Ley, son vinculantes para aquéllos. El Plan de

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 MAYO 2018

Ordenación del Territorio del Área del Campo de Gibraltar se redacta para establecer los elementos básicos de la organización y la estructura del territorio del Campo de Gibraltar.

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

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018 y fue remitido a informe de los organismo que constan en el expediente, Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
El SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
AYUNTAMIENTO DE TARIFA - SECRETARÍA -

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

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

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

- Artículo 55. "Determinaciones para la ordenación de los suelos urbanos". La presente innovación mejora las condiciones generales del área urbana incluida en su ámbito de actuación, mediante la cualificación de los espacios afectados a la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre, actualmente "degradados" en las condiciones de uso, y que se van a destinar a espacio libre de uso y dominio público. Para ello se ha establecido una operación de reforma interior en la que se ha priorizado la recualificación de la citada Zona de Servidumbre y el tratamiento urbano del frente costero y se ha mejorado el acceso público a la costa.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

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

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

En relación con lo dispuesto en el apartado 3 del Artículo 81 de la Normativa, hay que indicar que el área urbana afectada por la presente innovación, tiene una topografía plana, de acuerdo con su uso actual, por lo que no le es de aplicación lo dispuesto en dicho apartado. En la parcela de suelo no urbanizable que se va a destinar a Sistema General de Equipamiento Deportivo, la mayor parte de su superficie, la situada hacia el noreste, tiene pendientes inferiores al 6%. La situada más al suroeste tiene pendientes superiores al 10%, si bien supone, aproximadamente, un 25% del total del ámbito. Por consiguiente, y dado que el porcentaje del terreno a urbanizar con pendientes superiores al 10%, es inferior al 50%, tampoco le es de aplicación a la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Deportivo lo dispuesto en este apartado. No obstante, en los proyectos de urbanización se cuidará el diseño de dicho equipamiento, no sólo para evitar los riesgos de deslizamiento o corrimientos de tierras, si no para evitar cualquier otro riesgo previsible, natural o no, por causa del diseño, ejecución o uso de dicho espacio.

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 4 JUN 2018 y fue el remitido al informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO

- Artículo 89. "Objetivos". En relación con los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar en materia de recursos culturales, la presente innovación, establece una serie de medidas para la protección y puesta en valor de

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

las edificaciones de interés cultural existentes en el ámbito de actuación, en concreto en el suelo destinado al nuevo equipamiento deportivo.

- Artículo 90. "Recursos Culturales de Interés Territorial". De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 de este artículo, y con la relación recogida en la Memoria de Ordenación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, el búnker existente en la parcela destinada al nuevo Sistema General de Equipamiento Deportivo es objeto de especial protección, y deberá formar parte del catálogo urbanístico de edificios y bienes protegidos. Como se ha indicado en el párrafo anterior, desde esta innovación se han establecido una serie de medidas para su protección y puesta en valor.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Artículo 93. "Protección de las edificaciones de interés territorial objeto de catalogación". Siguiendo las directrices marcadas en este artículo, la presente innovación establece el perímetro de protección entorno al búnker existente en la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Deportivo, y las condiciones urbanísticas para su debida preservación y para el mantenimiento de sus efectos visuales.

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018 y de conformidad con el informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

d. <u>Título Cuarto. Infraestructuras básicas del ciclo del agua, energía, telecomunicaciones y residuos sólidos</u>

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

C.3.10.6. Conclusiones

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

- La innovación no afecta a la organización espacial ni funcional del Sistema de Ciudades de Andalucía, ni en concreto a la Unidad Territorial "Centro Regional Bahía de Algeciras".

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

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

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

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

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el dia 24 JUL. 2018 y fue el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Articulo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el dia 7 4 JUL. 2018. 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
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

D. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

D.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

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

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

La parcela destinada al Sistema General de Equipamiento Deportivo se obtendrá por expropiación, toda vez que se trata de un suelo destinado a dotaciones adscritas a una unidad de ejecución, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.a) del artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La obtención de dichos terrenos corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

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

- Las nuevas instalaciones deportivas (SG P-42.20) deberán estar finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento con anterioridad al inicio de la urbanización del ámbito del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, sin perjuicio de que se puedan anticipar o simultanear la ejecución de los Sistemas Generales de Infraestructuras y la actuación simple de infraestructuras, previstas en la presente innovación.

- Para el inicio del expediente de expropiación de los terrenos adscritos al SG P-42.20, se establece un plazo de 6 meses desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 MAY 2018 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,

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

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

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se sometió a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

- No se podrá conceder licencia de utilización a ninguna de las edificaciones previstas en el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, previo a la finalización de las obras de este sistema general de infraestructuras y la recepción del mismo por parte de la entidad administrativa gestora de las infraestructuras de evacuación de aguas residuales. Asimismo, ésta será condición necesaria para la recepción, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización de la citada Área de Reforma Interior.

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- No se podrá conceder licencia de utilización a ninguna de las edificaciones previstas en el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, previo a la finalización de las obras de este sistema general de infraestructuras y la recepción del mismo por parte de la entidad administrativa gestora de las infraestructuras de abastecimiento de agua. Asimismo, ésta será condición necesaria para la recepción, por parte del Ayuntamiento, de las obras de urbanización de la citada Área de Reforma Interior.

d. Espacios Libres y Dotaciones en el ARI TA 06 P29

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUN 2018 y sometido a informe de los organismos [illegible] del expediente, [illegible] 5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

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

e. Actuación de Viario AV TA 01

Consiste en la ejecución de un vial de acceso de un carril en cada sentido de 3,2 metros de ancho cada uno, con un acerado de 1,80 metros de ancho a cada lado del vial, que conecta la calle Amador de los Ríos, con el nuevo campo de fútbol, y de una rotonda de conexión entre el nuevo vial y la mencionada calle, con una superficie total aproximada de 3.821 m². La rotonda de acceso contará con un carril adicional en el lado opuesto al viario de acceso al campo de futbol de la calle Amador de los Ríos, de 5 metros de ancho para el

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 1 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

tránsito y el desarrollo de los usos complementarios recogidos en el artículo 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.

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

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el 24 JUL 2018 y ha sido remitido a informe de los organismos que se están en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

D.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

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

De acuerdo con lo establecido en la regla tercera del contenido documental de los instrumentos de planeamiento, recogida en el apartado 1 del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación, debe incluir, en el estudio económico-financiero, una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. Esta evaluación analítica se recoge en el presente apartado.

No obstante, hay que indicar que los importes aquí consignados son meramente orientativos y a los solos efectos de comprobar la viabilidad económica de la operación de transformación urbanística propuesta en el presente documento, para lo cual se han maximizado los importes

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante un mes.
Tarifa, 21 MAYO 2018
EL SECRETARIO

correspondientes a las cargas urbanísticas (obtención de terrenos y ejecución de las obras de urbanización y de equipamiento), y se han minimizado las correspondientes a los beneficios urbanísticos (enajenación de parcelas lucrativas). En consecuencia, los importes definitivos deberán ser determinadas en el momento legalmente establecido, y teniendo en cuenta la legislación aplicable en la materia en función del objeto de cada valoración, particularmente el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre exposición forzosa, y el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Las previsiones del Estudio Económico y Financiero, giran en torno a los costes de ejecución de la urbanización del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, de los Sistemas Generales y de las actuaciones de viario, previstos en esta innovación, cuyos importes se justifican en el apartado "D. Evaluación económica de la actuación" de la Ordenación Pormenorizada Potestativa del presente documento, y de la valoración de la parcela de uso hotelero, resultante de la ordenación propuesta en esta modificación, y cuyo valor se justifica a continuación, toda vez que el valor máximo que pudiese corresponder a los terrenos a obtener para el nuevo equipamiento deportivo se estima, a los efectos de justificar la sostenibilidad económica de la actuación, equivalente al resultado de aplicar a su superficie el del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenece.

Para valorar la parcela que se va a destinar al uso hotelero (parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa), vamos a calcular el valor del suelo edificado, aplicando el método de valoración de los flujos de caja descontados, en un período máximo de 20 años, que es el que se considera necesario para amortizar la inversión realizada.

Una vez obtenido el valor del suelo edificado, aplicaremos un residual estático para determinar el valor del suelo sin edificar.

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 de julio de 2018 y se hace constar que se han subsanado en el expediente el informe de los organismos sectoriales, de acuerdo con el Artículo 131.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
24 JUL 2018
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Con los parámetros establecidos por la presente innovación y en atención a la normativa sectorial y la situación de la parcela respecto a la costa, consideramos un establecimiento hotelero con las siguientes características:

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

APROBADO DEFINITIVAMENTE
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA

- Hotel modalidad de playa de cuatro estrellas
- Número máximo de alojamientos 180 (1 cada 110 m² de parcela)

Los ingresos anuales son en concepto de alquiler de las habitaciones, ingresos por consumo del mini-bar, ingresos por consumos en el restaurante e ingresos por celebraciones y eventos.

- Para estimar los ingresos en concepto de alquiler de habitaciones, recurrimos a la estadística de ocupación hotelera de Tarifa, suponiendo que por el tipo de instalación que vamos a considerar, en ésta las ocupaciones serán sensiblemente superiores. Consideraremos una habitación media de dos plazas, y un precio diario de la habitación según la temporada. Todos los datos quedan recogidos en el siguiente cuadro, por meses.

MES	% OCUPACIÓ	Nº HABITACIONES OCUPADAS	Nº DÍAS DEL MES	PRECIO HABITACIÓN	INGRESOS MENSUALES
Enero	55,00%	96 hab	31 días	90 €/día	267.003,00 €
Febrero	15,00%	26 hab	28 días	50 €/día	36.540,00 €
Marzo	30,00%	52 hab	31 días	50 €/día	80.910,00 €
Abril	40,00%	70 hab	30 días	90 €/día	187.920,00 €
Mayo	45,00%	78 hab	31 días	50 €/día	121.365,00 €
Junio	50,00%	87 hab	30 días	90 €/día	234.900,00 €
Julio	100,00%	174 hab	31 días	200 €/día	1.078.800,00 €
Agosto	100,00%	174 hab	31 días	200 €/día	1.078.800,00 €
Septiembre	85,00%	148 hab	30 días	125 €/día	554.625,00 €
Octubre	30,00%	52 hab	31 días	50 €/día	80.910,00 €
Noviembre	10,00%	17 hab	30 días	50 €/día	26.100,00 €
Diciembre	60,00%	104 hab	31 días	90 €/día	291.276,00 €
				TOTAL INGRESOS ANUALES	**4.039.149,00 €**

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL 2018 y fué remitido a informe de los organismos [illegible] Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO TARIFA SECRETARIA

- Para determinar los ingresos por consumo de mini – bar, estimamos un gasto de 1,5 € por habitación cada día que esté ocupada. De la tabla del apartado anterior obtenemos una ocupación de 33.043 hab.día, lo que equivale a 189,90 días de ocupación completa. Por tanto los ingresos en concepto de consumo del mínima bar son:

$$1{,}5€/\text{habitación.día} \times 33.043 \textit{habitación.día} = 49.564{,}50€$$

- Para determinar los ingresos por consumo en el restaurante, estimamos un gasto de 5,00 € por habitación cada día que esté ocupada. Por tanto los ingresos en concepto de consumo en el restaurante son:

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

$$5€/\text{habitación.día} \times 33{,}043 \, habitación.día = 165.215{,}00€$$

- Por último, en el capítulo de ingresos, consideramos una celebración mensual tipo boda, con unos ingresos brutos de 10.000,00 € de media, y un evento tipo congreso cada dos meses, con unos ingresos brutos de 5.000,00 €. Los ingresos totales por estos conceptos son:

$$12 celebraciones \times 10.000{,}00€ / celebraciones + 6 eventos \times 5.000{,}00€ / eventos = 150.000{,}00€$$

El total de ingresos brutos anuales por los conceptos descritos asciende a 4.403.928,50 €.

Por su parte, los gastos considerados son en concepto de personal, materias primas para eventos y celebraciones, materias primas para el restaurante, suministros e impuestos. Además vamos a considerar como gasto la amortización, en 10 años de compra de mobiliario para el establecimiento.

- En concepto de personal, consideramos una plantilla de 1 persona cada 4 habitaciones ocupadas, con un sueldo medio (incluido pagas extra, vacaciones y seguridad social) de 1.800,00 € al mes, equivalente a 60 € al día. De la tabla del apartado B.3.1, deducimos que la evolución de la ocupación, es equivalente a una ocupación del 100% durante 189,90 días, por tanto los gastos en concepto de personal ascienden a:

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ilmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL 2018 y fué el remitido a informe de ... que figura en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

$$0{,}25 \, empleados / hab \times 749 \, habitaciones \times 60{,}00€ / día.empleados \times 190 \, días = 495.900{,}00€$$

- Consideramos que los gastos en concepto de materia prima de celebraciones y eventos, suponen el 30% de los ingresos brutos, por tanto asciende a:

$$150.000{,}00€ \times 0{,}30 = 45.000{,}00€$$

Igualmente, que los gastos en concepto de materia prima del restaurante suponen el 30% de los ingresos brutos; por tanto asciende a:

$$165.215{,}00€ \times 0{,}30 = 49.564{,}50€$$

- En el caso de los gastos en concepto de materia prima del mini bar, suponemos un porcentaje del 25% sobre los ingresos brutos del mini bar, lo que supone un total de:

$$49.564{,}50€ \times 0{,}25 = 12.391{,}13€$$

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública durante el plazo de un mes. Tarifa, 31 MAYO 2018 EL SECRETARIO.

- En lo relativo al gasto de suministros, incluimos tanto los suministros de agua y energía eléctrica, como de la lencería y los productos higiénicos de consumo en las habitaciones. Suponemos un gasto de diez euros por habitación y día que esté ocupada, por lo que el coste total será de:

$$10€/habitación.día \times 33.043\ habitación.día = 330.430,00€$$

- Por amortización de mobiliario, suponemos un gasto inicial de mobiliario de 3.000,00 € por habitación, a amortizar en 10 años. Esto supone una amortización anual de:

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ 20 SEP 2018 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

$$\frac{3.000,00€/hab \times 174 habitaciones}{10 años} = 52.200,00€$$

Por último, suponemos una cuota de impuestos de un 30% sobre el balance de ingresos – gastos. La suma de los gastos anteriores antes de impuesto ascienden a 902.835,63€, por tanto el importe de dicha cuota en:

DILIGENCIA: El presente Plan ... provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Ordinaria de ... 2018 y que el remitido a informe de los organismos que pasan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

$$0,30 \times (4.403.928,50€ - 902.835,63€) = 1.050.327,96€$$

El volumen total de gastos después de impuestos, sumando todos los conceptos por gastos anteriores, suman un total de 1.953.163,59 €.

Del desarrollo de las cuentas de ingresos y gastos expuestas en los apartados anteriores, la cuenta de resultados previsibles para el establecimiento hotelero es el que se recoge en el siguiente cuadro:

CUENTA DE RESULTADOS ANUALES PREVISIBLES			
INGRESOS	ALQUILER HABITACIONES	4.039.149,00 €	
	CONSUMO MINI – BAR	49.564,50 €	
	CONSUMO EN EL RESTAURANTE	165.215,00 €	
	CELEBRACIONES Y EVENTOS	150.000,00 €	
		TOTAL INGRESOS	**4.403.928,50€**
GASTOS	PERSONAL	495.900,00 €	
	MAT. PRIMA CELEB. Y EVENTOS	45.000,00 €	
	MAT. PRIMA RESTAURANTE	49.564,50 €	
	MAT. PRIMA MINI – BAR	12.391,13 €	
	SUMINISTROS	330.430,00 €	
	AMORTIZACIÓN MOBILIARIO	52.200,00 €	
	IMPUESTOS	1.050.327,96 €	
		TOTAL GASTOS	**2.035.813,59 €**
		RESULTADO OPERATIVO BRUTO (GOP)	**2.368.114,91 €**

Para proyectar los ingresos desde al años 2017 al año 2036, se utiliza la evolución del PIB (Producto Interior Bruto) de los mercados emisores previstos para esos años. En este sentido el

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

mercado emisor es, fundamentalmente la zona euro. A falta de datos a tan largo plazo, estimamos un crecimiento medio, que aplicaremos a todos los años y que estimamos en el 1,6%. Con estos criterios, en la siguiente tabla se recoge la proyección de ingresos y gastos desde 2017 hasta 2036, así como la proyección de la cuenta de resultados:

AÑO	INGRESOS	GASTOS	RESULTADO OPERATIVO BRUTO (GOP)
2017	4.403.928,50 €	2.035.813,59 €	2.368.114,91 €
2018	4.474.391,36 €	2.068.386,61 €	2.406.004,75 €
2019	4.545.781,62 €	2.101.480,79 €	2.444.500,82 €
2020	4.618.717,32 €	2.135.104,49 €	2.483.612,84 €
2021	4.692.616,80 €	2.169.266,16 €	2.523.350,64 €
2022	4.767.698,67 €	2.203.974,42 €	2.563.724,25 €
2023	4.843.981,85 €	2.239.238,01 €	2.604.743,84 €
2024	4.921.485,56 €	2.275.065,81 €	2.646.419,74 €
2025	5.000.229,33 €	2.311.466,87 €	2.688.762,46 €
2026	5.080.233,00 €	2.348.450,34 €	2.731.782,66 €
2027	5.161.516,72 €	2.386.025,54 €	2.775.491,18 €
2028	5.244.100,99 €	2.424.201,95 €	2.819.899,04 €
2029	5.328.006,61 €	2.462.989,18 €	2.865.017,42 €
2030	5.413.254,71 €	2.502.397,01 €	2.910.857,70 €
2031	5.499.866,79 €	2.542.435,36 €	2.957.431,43 €
2032	5.587.864,66 €	2.583.114,33 €	3.004.750,33 €
2033	5.677.270,49 €	2.624.444,16 €	3.052.826,33 €
2034	5.768.106,82 €	2.666.435,26 €	3.101.671,56 €
2035	5.860.396,53 €	2.709.098,23 €	3.151.298,30 €
2036	5.954.162,87 €	2.752.443,80 €	3.201.719,07 €

A continuación, se establecen las variables de valoración.

- La tasa de inflación, es la tasa sobre la que se incrementarán los costes unitarios, así como los precios de venta unitarios. En la situación económica actual nos encontramos en una situación de inflación cero. No obstante no podemos suponer que esta situación va a mantenerse durante los próximos 20 años, por lo que estimaremos que la tasa de inflación media del período estará en el 2,5%.
- En la actualidad la prima de riesgo (ROI) se encuentra en el 1,16%. No obstante un valor medio razonable a 20 años es el 1,25% que es el que se adopta.
- El factor de riesgo asociado a la inversión hotelera en España está estimado en un 1,25%.
- La tasa libre de riesgo se corresponde con el tipo de interés de la deuda del estado a 10 años, que terminó el año 2015 en el 1,69%.
- La tasa de actualización es el resultado de la suma de la tasa de inflación, el factor de prima de riesgo, el factor de prima de riesgo por inversión hotelera y la tasa libre de

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:
Código Seguro de Validación 668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

riesgo. Esta suma debe estar comprendida en una horquilla entre el 5 y el 10%. En el caso que estamos estudiando la tasa de actualización se encuentra en el 6,69%.

- La inversión se financia en un 30% con recursos propios y en un 70% con recursos ajenos. La retribución de los recursos propios asciende al 2% de los ingresos totales estimados, en tanto que la de los recursos ajenos ascenderá al 4,66%.
- Reserva FF&E. Esta reserva recoge el importe de reposición de mobiliario, maquinaria, instalaciones y demás elementos de inmovilizado, no recogidas en gastos del ejercicio. En hoteles esta reserva se estima en el 2,5% de los ingresos totales estimados para cada año.

Con estas variables, los flujos de caja se obtiene, para cada año, restando al resultado operativo bruto, las estructura financiera y la reserva FF&E. Los resultados se recogen en el siguiente cuadro:

AÑO	RESULTADO OPERATIVO BRUTO (GOP)	ESTRUCTURA FINANCIERA	RESERVA FF&E	FLUJOS DE CAJA
2017	2.368.114,91 €	293.301,64 €	110.098,21 €	1.964.715,06 €
2018	2.406.004,75 €	297.994,46 €	111.859,78 €	1.996.150,50 €
2019	2.444.500,82 €	302.762,38 €	113.649,54 €	2.028.088,91 €
2020	2.483.612,84 €	307.606,57 €	115.467,93 €	2.060.538,33 €
2021	2.523.350,64 €	312.528,28 €	117.315,42 €	2.093.506,94 €
2022	2.563.724,25 €	317.528,73 €	119.192,47 €	2.127.003,06 €
2023	2.604.743,84 €	322.609,19 €	121.099,55 €	2.161.035,10 €
2024	2.646.419,74 €	327.770,94 €	123.037,14 €	2.195.611,67 €
2025	2.688.762,46 €	333.015,27 €	125.005,73 €	2.230.741,45 €
2026	2.731.782,66 €	338.343,52 €	127.005,82 €	2.266.433,32 €
2027	2.775.491,18 €	343.757,01 €	129.037,92 €	2.302.696,25 €
2028	2.819.899,04 €	349.257,13 €	131.102,52 €	2.339.539,39 €
2029	2.865.017,42 €	354.845,24 €	133.200,17 €	2.376.972,02 €
2030	2.910.857,70 €	360.522,76 €	135.331,37 €	2.415.003,57 €
2031	2.957.431,43 €	366.291,13 €	137.496,67 €	2.453.643,63 €
2032	3.004.750,33 €	372.151,79 €	139.696,62 €	2.492.901,93 €
2033	3.052.826,33 €	378.106,21 €	141.931,76 €	2.532.788,36 €
2034	3.101.671,56 €	384.155,91 €	144.202,67 €	2.573.312,97 €
2035	3.151.298,30 €	390.302,41 €	146.509,91 €	2.614.485,98 €
2036	3.201.719,07 €	396.547,25 €	148.854,07 €	2.656.317,75 €

El valor de los flujos de caja de cada año, actualizados, se calculan con la siguiente expresión:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 9 1 MAR 2018
EL SECRETARIO,
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 9 de marzo de 2018 y fué informado de los organismos que constan en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

$$\frac{Q_t}{(1+K)^t}$$

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Donde:

Q_t: es el flujo de caja actualizado del año "t"

K: es la tasa de actualización, estimada en un 6,69%

t: es el período en años del flujo de caja a actualizar.

De acuerdo con esta expresión, en el siguiente cuadro se recogen los flujos de caja actualizados para cada año:

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL. 2018 y ha sido remitido a informe de los organismos que consta en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

AÑO	FLUJOS DE CAJA (Q_t)	$(1+K)^t$	FLUJOS DE CAJA ACTUALIZADOS
2017	1.964.715,06 €	1,0669	1.841.517,54 €
2018	1.996.150,50 €	1,1383	1.753.661,84 €
2019	2.028.088,91 €	1,2144	1.669.997,59 €
2020	2.060.538,33 €	1,2957	1.590.324,82 €
2021	2.093.506,94 €	1,3824	1.514.453,11 €
2022	2.127.003,06 €	1,4748	1.442.201,10 €
2023	2.161.035,10 €	1,5735	1.373.396,12 €
2024	2.195.611,67 €	1,6788	1.307.873,71 €
2025	2.230.741,45 €	1,7911	1.245.477,26 €
2026	2.266.433,32 €	1,9109	1.186.057,64 €
2027	2.302.696,25 €	2,0387	1.129.472,83 €
2028	2.339.539,39 €	2,1751	1.075.587,58 €
2029	2.376.972,02 €	2,3206	1.024.273,11 €
2030	2.415.003,57 €	2,4759	975.406,77 €
2031	2.453.643,63 €	2,6415	928.871,76 €
2032	2.492.901,93 €	2,8182	884.556,85 €
2033	2.532.788,36 €	3,0068	842.356,14 €
2034	2.573.312,97 €	3,2079	802.168,75 €
2035	2.614.485,98 €	3,4226	763.898,63 €
2036	2.656.317,75 €	3,6515	727.454,31 €

El valor presente del establecimiento es la suma de los flujos de caja actualizados para los veinte años considerados que asciende a 24.079.007,44 €.

El valor residual actualizado, se calcula como si fuese renta perpetua, y es el resultado de dividir el flujo de caja del último año, entre la tasa de actualización, y actualizarlo al momento de la valoración. La renta perpetua por tanto es:

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:
Código Seguro de Validación: 668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación: https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

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

Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO,

DOCUMENTO INFORMADO POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

$$\frac{2.656.317,75€}{0,069} = 39.705.796,03€$$

El valor residual actualizado es el resultado de dividir la renta perpetua entre $(1+K)^t$, donde t es el período de tiempo considerado, en este caso 20 años, de lo que resulta:

$$\frac{39.705.796,03€}{(1+0,069)^{20}} = 10.873.756,53€$$

El valor del establecimiento hotelero es la suma del valor presente y el valor actualizado:

24.079.007,44 € + 10.873.756,53 € = 34.952.763,97 €

Para determinar el valor del suelo sin edificar utilizamos las fórmulas del artículo 22 del Real Decreto1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Para ello determinamos primero el valor de repercusión del suelo usando la fórmula del apartado 2 del mencionado artículo:

DILIGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL. 2018 y fué remitido a informe de los organismo que constan en el expediente. Artículo 13.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

- VRS: El valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- Vv: El valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado, que en nuestro caso es el cociente entre el importe del crédito al que se puede hacer frente en un período de 20 años, determinado en el apartado B.7 de este anexo de valoración, entre la edificabilidad total de la parcela, es decir: $\frac{34.952.763,97€}{15.364 m^2t} = 2.274,98€/m^2t$
- K: Un coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad, que para el caso que nos ocupa tiene un valor de 1,4.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante un mes.
Tarifa, 11 MAYO 2018
EL SECRETARIO

- Vc: Es el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, que será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, y que calculamos a continuación:

  - Ejecución material (EM).....1.186,89 €/m²t (1)
  - GG+BI (19% s/(1)).....225,51 €/m²t (2)
  - Licencia de Obras (1, 40% s/(1+2)).....19,77 €/m²t (3)
  - ICIO (4% s/ (1)) .....47,48 €/m²t (4)
  - Primera utilización (25,13 €/m² útil).....19,33 €/m²t (5)
  - Proyecto y Dirección obras (7,4% s/(1)).....87,83 €/m²t (6)
  - Direcc.Ejecución de obras (1,02% s/(1)).....12,11 €/m²t (7)
  - Seguridad y Salud (0,40% s/(1)) .....4,75 €/m²t (8)
  - Gastos de visado.....1,00 €/m²t (9)
  - **TOTAL COSTE DE CONSTRUCIÓN ..... 1.604,67 €/m²t**

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Por consiguiente el valor de repercusión de suelo destinado a hotelero es:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{2.274,98€/m^2t}{1,40} - 1.604,67€/m^2t = 560,31€/m^2t$$

Como aún están pendientes una serie de cargas de urbanización, habrá que aplicar la fórmula del apartado 3 del mencionado artículo 22:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- VSo: El valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
- VS: El valor del suelo urbanizado no edificado, en euros calculado según la expresión $VS = \sum E_i \times VRS$
- G: Los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
- TLR: La tasa libre de riesgo en tanto por uno actualmente en el 1,69%

DILIGENCIA: El presente ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 4 JUL. 2018 y se remite a informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 13 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.
Tarifa, 21 MAYO 2018
EL SECRETARIO

- PR: La prima de riesgo en tanto por uno, establecida en el Anexo IV del Real Decreto1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el 11%.
- E_i: La edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRS_i: Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los deberes pendientes, al haberse calculado la edificabilidad respecto a los parámetros globales de desarrollo son, los recogidos en los apartados "D. Evaluación económica de la actuación" del Anexo de Ordenación Pormenorizada de la presente innovación, lo que supone un total de 3.928.615,07 €

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Por tanto el valor del suelo sería:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR) =$$

$$= (15.364\,m^2t \times 560{,}31/m^2t) - 3.928.615{,}07€ \times (1 + 0{,}0169 + 0{,}11) =$$

$$= 8.608.670{,}10€ - 4.427.156{,}32€ = 4.181.513{,}77\ €$$

DILIGENCIA. El presente Plan ... provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 24 JUL. 2018 ... y fué remitido a informe de los organismo que constan en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

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

CONCEPTO	AGENTE	IMPORTE
Obtención de la parcela SG P-42.20	Excmo. Ayto. de Tarifa	2.101.710,69 €
Obtención de los terrenos del AV TA 01	Excmo. Ayto. de Tarifa	70.096,77 €
Urbanización SG P-42.20 y AV TA 01 (honorarios incluidos)	Privado	1.118.743,65 €
Construcción Campo de Fútbol (honorarios incluidos)	Privado	1.878.146,81 €
Ejecución SGI TA 01-ER. Colector de Aguas Residuales (250 ml)	Privado	20.377,50 €
Ejecución SGI TA 02-AA. Abastecimiento de Agua (720 ml)	Privado	50.745,60 €

El total de la inversión correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa asciende a 2.171.807,46€. El importe de dicha inversión se obtendrá de la enajenación de la parcela hotelera resultante de las determinaciones de la presente innovación, cuya valor, según la valoración recogida en anexo a este documento, asciende a 4.181.513,77 €, una vez descontadas las cargas urbanísticas asignadas por la presente innovación.

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante un mes.
Tarifa, 14 MAYO 2015
EL SECRETARIO,
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
20 SEP 2018
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

D.2.2. Informe de sostenibilidad económica

D.2.2.1. Disponibilidad de suelo suficiente para usos productivos

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Celebrada el día 2 JUL 2018 y fué remitido a informe de la Delegación Provincial de la Consejería competente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

Este documento tiene carácter de copia autentica con los efectos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación	668ac353b8964993a10a0abdd35d5d38001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/11251 - Fecha Registro: 15/10/2018 12:29:00