

**INNOVACION MODIFICATIVA DEL PGOU DE TARIFA EN EL ÁMBITO DE LA VEGA.
OBTENCION DE EQUIPAMIENTOS Y CAMBIO DE SISTEMA GENERAL DE
COMUNICACIONES A ESPACIOS LIBRES.**

1. DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

2. PLANOS

3. ANEXOS

1 DE UN TOTAL DE 45

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	ea4905d7705a41799dac6b95f39bd9f8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/12982 - Fecha Registro: 19/11/2019 10:33:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020

1. DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

A. MEMORIA INFORMATIVA

- A.1. **Objetivo del documento**
- A.2. **Promotor de la innovación**
- A.3. **Antecedentes**
- A.4. **Información urbanística**
 - A.4.1. Situación y ámbito de actuación. Características naturales del territorio.
 - A.4.2. Superficie
 - A.4.3. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos de la actuación
- A.5. **Estado actual de los terrenos**
- A.6. **Afecciones sectoriales**
 - A.6.1. Afecciones derivadas de la ley de costas
 - A.6.2. Afecciones derivadas de la ley de carreteras
 - A.6.3. Afecciones derivadas de la clasificación de las vías pecuarias de Andalucía
- A.7. **Estructura de la propiedad. Referencias catastrales.**

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

- B.1. **Descripción y objeto de la innovación**
- B.2. **Criterios básicos.**
- B.3. **Alcance de las alteraciones propuestas por la innovación**
 - B.3.1. Las determinaciones de ordenación estructural.
 - B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada.
 - B.3.3. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural.
 - B.3.4. resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación.

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- C.1. **Justificación de la oportunidad de innovación y de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad**
- C.2. **Marco jurídico de la innovación.**
 - C.2.1. Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de ordenación urbanística de Andalucía
 - C.2.2. Legislación aplicable de carácter supletorio
 - C.2.3. Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
 - C.2.4. Plan General de Ordenación urbanística de Tarifa
 - C.2.5. Ley 37/2015 de 29 de Septiembre de carreteras.
 - C.2.6. Decreto 155/1998 de 21 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la comunidad autónoma de Andalucía.
 - C.2.7. La planificación territorial
 - C.2.8. Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión integrada de Calidad Ambiental. GICA

D. PROGRAMA DE ACTUACION ECONOMICO FINANCIERO

- D.1. Programa de actuación
- D.2. Estudio económico y financiero
 - D.2.1. Evaluación analítica de las implicaciones de la innovación
 - D.2.2. Informe de sostenibilidad económica.

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
12/02/2020
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E. NORMATIVA.

- E.1. Disposición adicional primera.
- E.2. Usos en parcelas de equipamiento comunitario.
- E.3. Usos en el Dominio público hidráulico.
- E.4. Delimitación y uso en zona inundable.
- E.5. Medidas preventivas, correctoras y de control documento ambiental estratégico
- E.6. prohibición de uso de herbicidas y productos fitosanitarios ámbito rio de la vega.

F. VALORACIÓN ALEGACIONES

Valoración de sugerencias incluidas en Evaluación ambiental estratégica

2. PLANOS

	DENOMINACION	TAMAÑO	ESCALA
INFO 01	ORDENACION Y PARCELARIO EXISTENTE .PLANO INCLUIDO EN PLAN PARCIAL ORIGINAL VIGENTE	DIN A1	1/1000
INFO 02	ALINEACIONES EXISTENTE .PLANO INCLUIDO EN PLAN PARCIAL ORIGINAL VIGENTE	DIN A1	1/1000
INNO 03	ORDENACION Y PARCELARIO REFORMADO	DIN A1	1/1000
INNO 04	PARCELA 313. OBTENCION PARA DESTINO DE EQUIPAMIENTO /SOCIAL	DIN A3	1/300
INNO 05	NUEVA PARCELA 727 BIS	DIN A3	1/300
INNO 06	PARCELA EQ02.EQUIPAMIENTO/SERVICIOS URBANOS	DIN A3	1/500
INNO 07	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO, ZONA INUNDABLE.	DIN A1	1/1000

3. ANEXOS

Informe ambiental estratégico relativo a la innovación modificativa del p.g.o.u. de tarifa en el polígono industrial la vega.

nº expediente: eae-s/12/2018

Procedimiento: evaluación ambiental estratégica simplificada

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.1. Objetivos del documento

Los objetivos de la presente la innovación modificativa son los siguientes, siempre dentro del ámbito del polígono industrial la vega.

Por un lado realizar un cambio de calificación de la parcela con uso de sistema general de comunicaciones a sistema general de espacios libres.

Sobre parte de dicha parcela junto con parte del sistema local de espacios libres existente , delimitar y generar parcela de equipamiento de uso y dominio público -servicios urbanos-.

Por otro la variación de la calificación de una parcela lucrativa transformándola en equipamiento de uso y dominio público, junto con la desafectación de una parcela de espacio libre de las mismas características y dimensiones otorgándole por tanto aprovechamiento lucrativo, a fin de disponer de los instrumentos y/o recursos necesarios para la obtención por parte del municipio del equipamiento social referido.

A.2. Promotor de la innovación

La presente innovación se desarrolla a instancia de particular, en concreto de la mercantil Kart & Kite s.l., en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la LOUA en cuanto a la tramitación de los instrumentos 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:

El **Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa** se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) en fecha 17 de mayo de 1989, su Texto Refundido de aprobó por dicha CPU en fecha 18 de Octubre de 1995, (BOP de fecha 1 de Junio de 1996), publicándose sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz en fecha 11 de mayo de 2002.

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector S-1 “La Vega”,

La **Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa** a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, Ley Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

A.4. Información urbanística

A.4.1. Situación y ámbito de actuación. Características naturales del territorio.

El ámbito de actuación se ciñe a la zona de sistema general de comunicaciones, una parcela de uso “jardín público” y una parcela de suelo urbano consolidado en Zona 5 de “actividades económicas” cuyo entorno de origen tiene los siguientes limites;

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



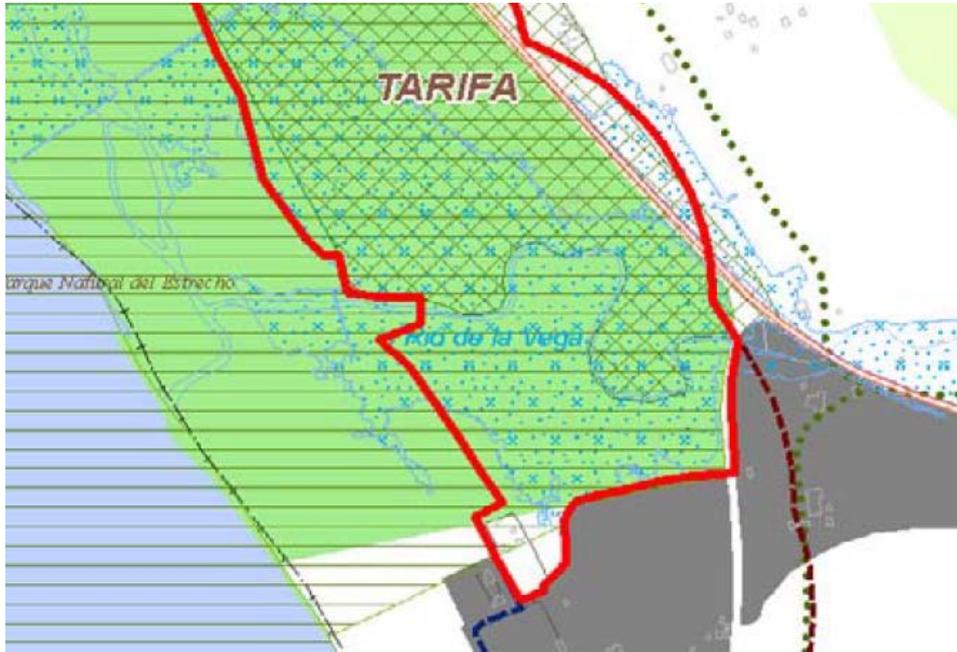
2.1.- En el Sur-Este se extiende el terreno conocido como “Albacerrado”, clasificado como suelo no urbanizable común, respecto del cual el Plan de Ordenación Territorial del Área del Campo de Gibraltar aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de Diciembre, de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas, en el cual se crea su Comisión de Seguimiento, cuya norma 58.2 establece unas directrices, es decir, determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines, (artículo 21.2 de la LOTA; artículo 5.4 del POT Subregional del CG) al planeamiento municipal para la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable de uso residencial destinados a satisfacer la demanda supramunicipal sometidas a régimen de protección pública, los cuales no computarán a los efectos de crecimiento establecidos en el artículo 45.4 del POTA de Andalucía; y el apartado segundo de la citada norma señala unas directrices específicas para el término municipal de Tarifa, concretamente para la zona los Guijos-Albacerrado consistentes en un número máximo de viviendas de mil, garantizar una ordenación adecuada a la topografía de los terrenos teniendo en cuenta la relación de la Ciudad con el paraje Natural de los Lances, la cornisa natural que conforma el borde norte del área y la vaguada existente deberá configurarse como sistema de espacios libres, el planeamiento urbanístico garantizará la integración de los nuevos suelos urbanizables con el núcleo urbano, incorporando a la ordenación el acceso norte a Tarifa que constituye la antigua carretera nacional 340 reconvertida en viario urbano.



2.2.- al Oeste, con la calle Batalla del Salado y Paraje Natural de los Lances incluido en la Ley del Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (ley 2/1989, de 18 de julio), limítrofe con el Parque Natural, y según se regula en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa aprobado por el Decreto 308/2002, de 23 de diciembre y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Estrecho y se modifica el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, aprobado por Decreto 308/2002, de 23 de diciembre, aprobado por el decreto 262/2007, de 16 de octubre, así como el desarrollo de suelo urbano consolidado de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa «La Marina II», del Texto de la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, Ley Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) aprobado en fecha 23 de marzo de 2010 (BOP 27 de octubre de 2010 y la “Zona de Protección Territorial” del Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía aprobado por Decreto 141/2015, de 26 de mayo, Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román
 SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.- Aprobado
 inicialmente por acuerdo de
 Pleno de fecha 04.02.2020
 12/02/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		



2.3. Al Nordeste, con la carretera nacional 340.

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
	12/02/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

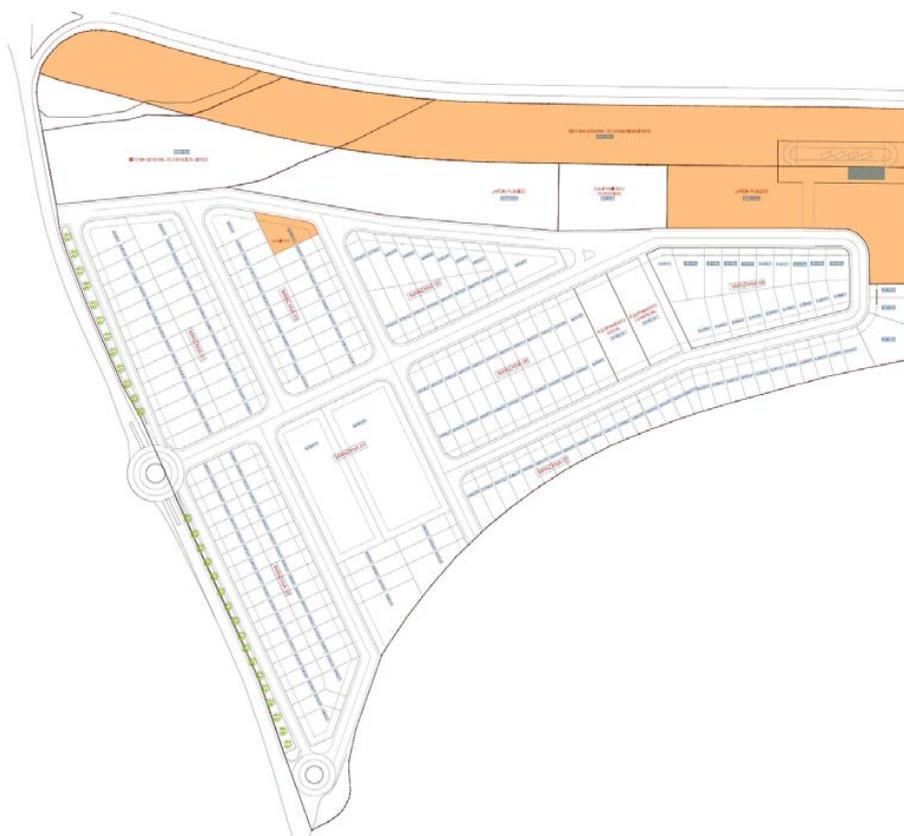


A.4.2. Superficie

La superficie afectada por la presente innovación es el ámbito correspondiente a la suma de tres parcelas, marcadas en esquema adjunto,

1. Parcela actualmente destinada a sistema general de comunicaciones perteneciente al ámbito del polígono industrial La vega, prevista en el Plan General y consiguientemente en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de cesión obligatoria de uso y dominio público, con destino, en origen, para la construcción de la variante de la CN-340.
Tiene una superficie de **22.524 m²**.
2. Parcela actualmente destinada a jardín público ,espacios libres, perteneciente al ámbito del polígono industrial La vega, prevista en el Plan General y consiguientemente en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de cesión obligatoria de uso y dominio público, situada más hacia el este dentro de polígono.
Tiene una superficie de **7.756,65 m²**.
3. Parcela actualmente destinada a uso industrial denominada **313**,
Tiene una superficie de **645,33 m²**

Por tanto el ámbito conjunto de la actuación de la presente innovación es de un total de **30.925,98 m²** (treinta mil novecientos veinticinco metros con noventa y ocho décímetros cuadrados).



7 DE UN TOTAL DE 45

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020

12/02/2020

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

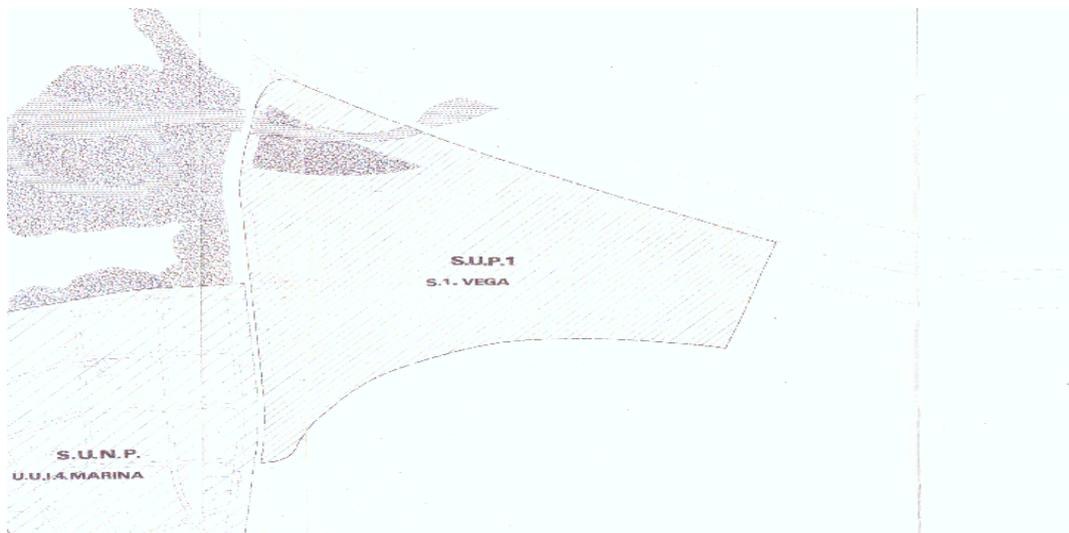


A.4.3. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos de la actuación

A.3.1.PGOU DE TARIFA.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) en fecha 17 de mayo de 1989, su Texto Refundido de aprobó por dicha CPU en fecha 18 de Octubre de 1995, (BOP de fecha 1 de Junio de 1996), publicándose sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz en fecha 11 de mayo de 2002.

El Título Tercero trata sobre las normas del suelo urbanizable programado y en el Capítulo III se establecen las normas particulares, reservando como sectores del primer cuatrienio de Tarifa, el Sector la Vega y la Marina.



Las normas particulares son las siguientes;

SECTOR S.1. "LA VEGA" 1er CUATRIENIO.-

Características.-

Situado al noroeste del núcleo, entre la CN 340 actual y la variante en construcción en la misma.

Su superficie es de 155.155 m²

Corresponde a una zona llana en su parte oeste y tiene una ligera pendiente a medida que se aproxima a la linde este.

Es una zona libre de edificación, a excepción de una fábrica de transformación de harinas de pescado.

Objetivos.-

Ordenar la futura implantación de las actividades industriales, derivadas de los posibles procesos de transformación generados por una intensificación de la explotación agrícola.

Dada la proximidad del sector al casco urbano, las industrias que se implanten en el sector, deberán cumplimentar lo establecido en el R.A.M.I.N. y P. y demás normativa sectorial y de desarrollo que le sean de aplicación.

Planeamiento preceptivo.-

Plan parcial de ordenación de iniciativa privada.

Ordenación propuesta.-

Industria mediana y pequeña, en parcelas de 250 m² a 5.000 m².

Conexión viaria, enfrentada con el acceso al campo de fútbol.

Protección en zona de contacto con el río Vega.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Edificabilidad máxima; 0,80 m²/m²
 Altura máxima; 2 plantas o 7 ms.
 Sistemas generales afectos al sector.-
 Sistema general de comunicaciones; 38.500 m²

A.3.2.- PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACION Y DE REPARCELACION.

Con posterioridad la CPU en fecha 8 de Febrero de 2002 aprobó definitivamente el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector S-1 “La Vega”, aceptando su Texto Refundido en fecha 5 de Abril de 2002 y publicándolo en el BOP de 10 de julio de 2002, seguidamente se aprobó el proyecto de urbanización y en fecha 27 de marzo de 2003 (BOP 15 de Abril de 2003, número 87), se ratificó el proyecto de reparcelación, completándose la transformación física y jurídica del Sector.

A.3.3.ADAPTACION PARCIAL DEL PGOU DE TARIFA A LA LOUA.

En fecha 23 de marzo de 2010 se aprobó definitivamente, en sesión extraordinaria plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, Ley Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) (BOP 27 de octubre de 2010.

En el texto de la misma, en su artículo 0.2.25, párrafo cuatro, se precisa que suelos se considera suelo urbano consolidado

4. Se consideran suelo urbano consolidado, los ámbitos de las siguientes unidades de ejecución y sectores de Suelo Urbanizable delimitadas en el Plan General y las modificaciones de las mismas, objeto de adaptación, que debido a su grado de ejecución en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial, cuentan con la urbanización finalizada y adecuada a los usos e intensidades autorizados por el planeamiento, tal y como se especifica en la memoria justificativa de la presente adaptación.

A este respecto la memoria justificativa incluye los siguientes suelos que originariamente fueron suelos urbanizables programados,

Por otra parte tras el análisis de las actuaciones propuestas en el Suelo Urbanizable por el Texto Refundido de Plan General se concluye que se encuentran desarrollados y ejecutados los planes Parciales que a continuación se relacionan:

NOMBRE	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	DENSIDAD Vv/Ha	EDIF. MAX m ² t	Nº VV
TARIFA NÚCLEO					
S.U.P. S.1. La Vega	155.155	Industrial	-	0,8	-
S.U.P. S.2. La Marina	275.449	Residencial	36	0,4	1.000
S.U.P. S.3. Albacerrado	54.200	Residencial	40	0,4	-
S.U.N.P. U.U.I.3.	135.905	Residencial	40	0,4	-
ATLANTERRA					
S.A.3	548.912	Residencial	5	0,15	-
S.A.2 (Quebrantanichas)	196.259	Turístico-Residencial	20	0,3	392
TAHIMILA					
MODIFICACIÓN SUENO CLASIFICACIÓN SUENO POLIGONO INDUSTRIAL	40.564	Industrial	-	0,8	-

9 DE UN TOTAL DE 45

SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020

12/02/2020

Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



De este modo se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 45.2.A) de la LOUA en relación con los apartados 1.a) y c) del mismo cuerpo legal, así como al Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas que, en su artículo 4, menciona los criterios para los ajustes en la clasificación del suelo, indicando que a los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán los siguientes:

“a) Tiene la consideración de **suelo urbano consolidado** el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado”.



Se identifica como la Zona 5



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
	12/02/2020
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





A.5. Estado actual de los terrenos

En la actualidad los terrenos afectados por la presente innovación se encuentran;

Parcela actualmente destinada a **sistema general de comunicaciones** perteneciente al ámbito del polígono industrial La vega, prevista en el Plan General y consiguientemente en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de cesión obligatoria de uso y dominio público, con destino, en origen, para la construcción de la variante de la CN-340.

Se encuentra urbanizada, en general sin tratamiento superficial, con crecimiento de broza y vegetación, en su topografía natural sin alteraciones.

Sobre parte de dicha parcela se ubican las instalaciones de gestión de residuos existentes (Punto Limpio) con la categoría de servicios urbanos.

Parcela actualmente destinada a sistema local, **jardín público**, perteneciente al ámbito del polígono industrial La vega, prevista en el Plan General y consiguientemente en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de cesión obligatoria de uso y dominio público, situada más hacia el este dentro de polígono.

Igualmente se encuentra urbanizada, aunque no dispone de tratamiento superficial alguno, encontrándose en perfiles y topografía natural, con vegetación natural extendida en todo su ámbito.

Compartiendo ubicación con la parcela anterior, se ubican parcialmente las instalaciones de gestión de residuos existentes (Punto Limpio) con la categoría de servicios urbanos antes referidas.

Parcela actualmente **destinada a uso industrial** denominada 313, se encuentra delimitada, limpia y con vallado delimitador, con carácter de solar y servicios y suministros disponibles a pie de parcela disponibles.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
12/02/2020	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.6. Afecciones sectoriales

La innovación por su restringida finalidad y la zona afectada, un **suelo urbano consolidado**, no tiene afecciones propiamente territoriales.

Quizás pudiera significarse con una proyección mínima afecciones de carácter ambiental y sectorial que provienen de la circunstancia de que el sistema general de comunicaciones que pretende alterarse por un sistema general de espacio libre es atravesado por el Rio de la Vega, cuyo nivel de protección en cuanto a su cauce y riberas a través de sus servidumbre y zonas de policía se potencian notablemente con la innovación, satisfaciendo las metas propuestas en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

Por otro lado en cuanto a vías pecuarias, no existe afección alguna, como queda acreditado por el informe adjunto al respecto de la evaluación ambiental estratégica tramitada previamente al presente documento de innovación emitido por secretaria general de vías pecuarias.

Respecto la afección por parte de la ley general de carreteras, lo estará con carácter general en lo relativo a las líneas límite de edificación y demás limitaciones en la franja preceptiva de cincuenta metros.

A.6.1. Afecciones derivadas del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (Dominio público hidráulico)

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, de fecha 5 de noviembre de 2018;

Respecto al D.P.H., el ámbito de la actuación es atravesado en su zona más al noroeste por el río de la Vega. La zona por la que discurre el cauce y su zona inundable está comprendida en el sistema general de espacios libres del ámbito de desarrollo.

La administración Hidráulica Andaluza dispone del estudio hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las cuencas de la Janda (Cádiz) en el que está incluido el río de la Jara y su zona inundable.

Se adjunta informe al respecto en el contenido anexo a la evaluación ambiental estratégica

A.6.2. Afecciones derivadas de la ley de carreteras

La nueva Ley de Carreteras, Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en su exposición de motivos se manifiesta que,

“En la Sección 1.ª, «Limitaciones de la propiedad y uso de las carreteras», se describen las distintas zonas de protección de la carretera, introduciendo diversos aspectos novedosos. Así, a las tradicionales zonas de dominio público, servidumbre y afección se añade una nueva zona, denominada de limitación a la edificabilidad, que completa y mejora al concepto hasta ahora vigente de línea límite de edificación, modificándose la ubicación de ésta en las variantes de población, para las que ahora se reduce a 50 m, desde la arista exterior de la calzada, la distancia a la que se ubica dicha línea límite de edificación, en lugar de 100 m que disponía la Ley anterior”.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Intención que se normativiza en el artículo 33.1. y 4 que declaran respectivamente,

“1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límites de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes”.

“4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante”.

A.6.3. Afecciones derivadas de la clasificación de las vías pecuarias de Andalucía

En cuanto a vías pecuarias, no existe afección alguna, como queda acreditado por el informe adjunto al respecto de la presente innovación emitido por secretaria general de vías pecuarias, donde se explica que por Resolución de 1 de Abril de 2003 de la secretaria técnica de Medio Ambiente, se desafecta el tramo de la vía pecuaria denominada Colada del puente de la vega a Mojicas, en un tramo de 235 ms. Y 5.875 m² de superficie, en l aparte afectada por el plan parcial de ordenación del sector S-1 “La vega”, destinado a Polígono Industrial.

A.7. Estructura de la propiedad

Parcela actualmente destinada a **sistema general de comunicaciones** perteneciente al ámbito del polígono industrial La vega, prevista en el Plan General y consiguientemente en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de cesión obligatoria de uso y dominio público, con destino, en origen, para la construcción de la variante de la CN-340.

Es propiedad del **Excmo. Ayuntamiento de tarifa.**

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5003901TE6950S0001AX

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/6000

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 UR MARINA LA Suelo
 11380 TARIFA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
 UR MARINA LA
 TARIFA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 24.197 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 29 de Abril de 2019

265,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y accesos
 Límite zona verde
 Hidrografía

Parcela actualmente destinada a sistemas locales **jardín público**, perteneciente al ámbito del polígono industrial La vega, prevista en el Plan General y consiguientemente en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación de cesión obligatoria de uso y dominio público, situada más hacia el este dentro de polígono.

Tiene una superficie de **7.756,65 m²**.

Es propiedad del **Excmo. Ayuntamiento de tarifa.**

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5003902TE6950S0001BX

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 UR MARINA LA Suelo
 11380 TARIFA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
 UR MARINA LA
 TARIFA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 7.681 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes, 29 de Abril de 2019

265,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y accesos
 Límite zona verde
 Hidrografía

SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.- Aprobado
 inicialmente por acuerdo de
 Pleno de fecha 04.02.2020

12/02/2020

Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001**

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Parcela actualmente destinada a uso industrial denominada 313,
 Tiene una superficie de **645,33 m²**
 Es propiedad de la mercantil **Kart & Kite Tarifa s.l.**

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 4802702TE6940S0001XK			
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN: UR MARINA LA Suelo PR-313 11380 TARIFA (CÁDIZ)			
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.		AÑO CONSTRUCCIÓN: --	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): --	
PARCELA CATASTRAL			
SITUACIÓN: UR MARINA LA PR-313 TARIFA (CÁDIZ)			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): --		SUPERFICIE GRÁFICA (PARCELA) (m ²): 612	
TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar			
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000			
			
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.			
264,850 Coordenadas U.T.M. Haco 30 ETRS89 Límite de Manzana Límite de Parcela Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía		Lunes , 29 de Abril de 2019	

Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román
 SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.- Aprobado
 inicialmente por acuerdo de
 Pleno de fecha 04.02.2020
 12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



B. MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1. Descripción y objeto de la innovación

El ámbito de la Innovación es la Zona 5 de “actividades económicas” del PGOU de Tarifa, anteriormente denominado sector SL-1 “La Vega”, a la entrada de la población de Tarifa y lindando con la N-340.

Los terrenos directamente afectados por la Innovación propuesta se ciñen concretamente a la zona de sistema general de comunicaciones (22.542 m2) y dos parcelas del suelo urbano consolidado: Parcelas 313 y Parcela 727 bis de nueva creación (ambas de 645,33 m2).

Su objetivo es poner a disposición del Ayuntamiento de Tarifa una parcela de suelo urbano consolidado situado en el espacio que en su día constituyó el sector SL-1 “La Vega” con el objeto de destinarla a **equipamiento público**.

La inexistencia de equipamientos públicos el dicho sector es manifiesta, -no así de carácter privado-, existiendo la necesidad de suelo con ese carácter, preferentemente en las zonas centrales del polígono, en parcela adecuada para ello por sus características, ubicación, tamaño, situación y condiciones actuales de condición de solar.

Entre las alternativas disponibles por dichas características, se concreta el cambio descrito en la parcela denominada como 313, siendo la adecuada por el hecho de reunir los requisitos que se consideran necesarios para obtener lo que se pretende. Otras parcelas existentes cumplen solo parcialmente los intereses demandados.

Para conseguir la disponibilidad de medios y/o recursos para el municipio, teniendo en cuenta la situación económica del mismo, se realiza la desafectación de una parcela de espacio libre de similares características y dimensiones otorgándole aprovechamiento lucrativo, a fin de disponer de facilitar su obtención por parte del municipio, de acuerdo a los procedimientos que se arbitren según lo legalmente dispuesto.

Igualmente es de interés para el ayuntamiento la obtención de una parcela en el suelo urbano consolidado para destinarla a **equipamiento público**, concretamente para dar cabida a las instalaciones de gestión de residuos existentes (Punto Limpio) a través de acuerdo con la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y por tanto con la categoría de **servicios urbanos**.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
12/02/2020	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





B.2. Criterios básicos.

Para conseguir el objetivo descrito, se mantendrán y tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La innovación debe suponer un **beneficio manifiesto** para el municipio, que se concretara en dos aspectos concretos;

Por un lado la futura obtención de una parcela de equipamiento público

Y, por otro lado, en la obtención directa de otro equipamiento público -servicios urbanos- que normalizara la situación de las instalaciones de reciclaje y punto limpio existente.

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

B.3.1. Las determinaciones de ordenación estructural.

La innovación modificativa entendemos que **SI afecta a la ordenación estructural** del Plan, ya que según el Artículo 10 de la LOUA, ya que la misma se establece según las siguientes determinaciones preceptivas, entre otras;

Los sistemas generales constituidos por una red básica de reserva de suelos y construcciones que como mínimo tendrán entre otros parques, jardines y espacios públicos, así como infraestructuras, dotaciones, servicios y equipamientos.

En nuestro caso se afecta en el sentido de cambiar de sistema general de comunicaciones a espacios libres.

Por lo tanto se produce una afectación a la ordenación estructural.

B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada.

La innovación modificativa entendemos que **SI afecta a la ordenación pormenorizada** del Plan, ya que lo hace a las determinaciones que se consideran preceptivas, en este caso al suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada, su trazado, **sus espacios públicos** y dotaciones comunitarias, en el sentido expresado en el artículo 10.A).a) de la LOUA, complementando la ordenación estructural, conteniendo la ordenación los usos pormenorizados y las ordenanzas de

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo (artículo 29 del RPU)

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

Ciertamente se está programando una innovación que recae sobre una situación de hecho consolidada cuya ejecución fáctica ya fue acometida, restando la implantación del equipamiento social/asistencial, que dispone de condición de solar y por tanto está totalmente urbanizado que se verificará de acuerdo con los planes de inversión del Ayuntamiento de Tarifa una vez obtenido el suelo apto para tal finalidad.

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

La innovación se reduce a replantear el sistema general de comunicaciones cambiando su destino a espacio libre compatibilizándolo con un equipamiento de servicio público, creando a su vez, un nuevo equipamiento.

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1. Justificación de la oportunidad de innovación y de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad

Se desarrolla a continuación la justificación de la procedencia de la presente innovación desde un triple punto de vista;

C.1.1.-Innecesidad del sistema general de comunicaciones y su alteración a sistema general de espacios libres.-

C.1.2.- Obtención de una parcela para equipamiento -313- , obteniendo recursos mediante la desafectación de una parcela de espacio libre y su recalificación en lucrativa.

C.1.3.- Obtención de una parcela de equipamiento EQ 02, mediante modificación de uso en sistema general de comunicaciones y reordenación de espacios libres.

C.1.1 Innecesidad del sistema general de comunicaciones y su alteración a sistema general de espacios libres.-

En el Plan General y consiguientemente en el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación se proyecta una parcela como “sistema general de comunicaciones” de cesión obligatoria de uso y dominio público, con destino, en origen, para la construcción de la variante de la CN-340, posteriormente, una vez desistida tal ubicación, la protección de la carretera, de una superficie de 22.524 m2s.

La parcela destinada a sistema general de comunicaciones es parte de la finca catastral 5003901TE69505S0001AX, donde también se incluye la zona destinada por el planeamiento a sistema general de espacios libres, cauce del río de la vega, siendo la destinada a jardín público la de referencia catastral 5003902TE69505S,

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

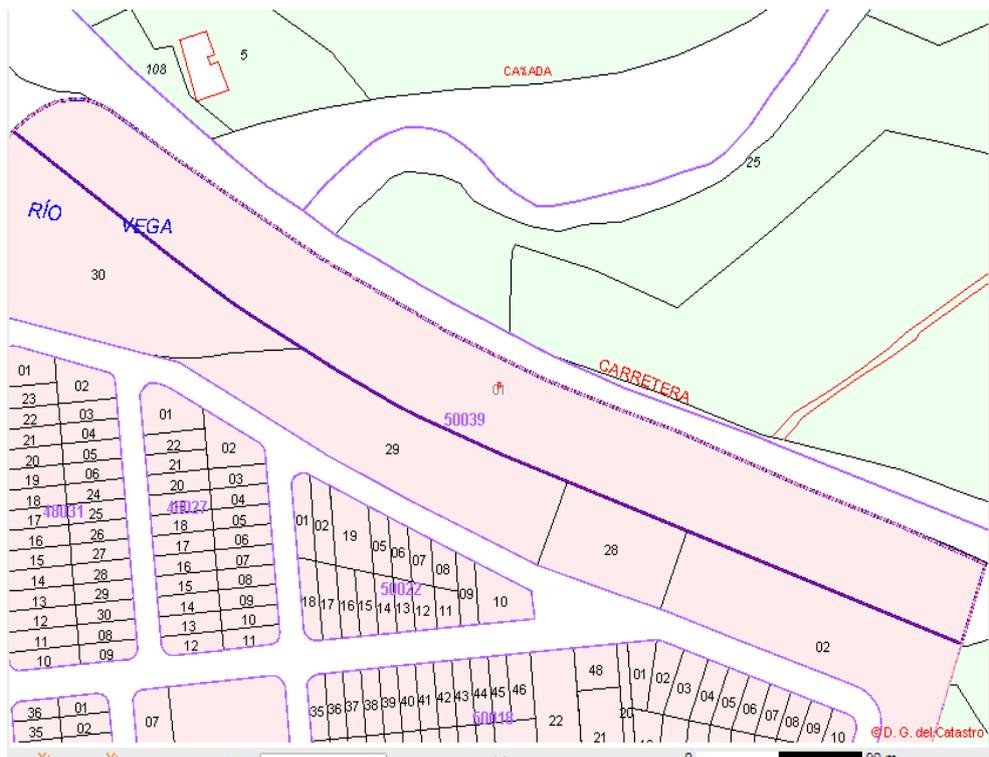
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





La reserva de la parcela para sistema general de comunicaciones se verificó, en su día, como hemos expuesto, en aras a la disposición de la norma particular contenida en el PGOU de Tarifa como consecuencia de la futura construcción de la variante de la CN-340 (hoy calle Batalla del Salado), y, en su caso, para satisfacer lo dispuesto en el artículo 25.4 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, reforzando su uso con la cesión libre y gratuito del suelo, exigencia dispensable. En este sentido el expresado artículo indicaba,

“No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante”.



Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román
 SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.- Aprobado
 inicialmente por acuerdo de
 Pleno de fecha 04.02.2020
 12/02/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Ahora bien, posteriormente, ni una ni otra finalidad se cumplieron, alterándose la calificación de variante a “autovía”, con lo cual le resultaba de aplicación como límite de edificación lo dispuesto en el artículo 25.1 de la LGC que señalaba,

“1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general”.

En virtud de estas innovaciones, ciertamente, carece de sentido el mantenimiento para el uso previsto en el Plan General e instrumento de desarrollo y gestión.

Pero es más, en la nueva Ley de Carreteras, Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en su exposición de motivos se manifiesta que,

“En la Sección 1ª «Limitaciones de la propiedad y uso de las carreteras», se describen las distintas zonas de protección de la carretera, introduciendo diversos aspectos novedosos. Así, a las tradicionales zonas de dominio público, servidumbre y afección se añade una nueva zona, denominada de limitación a la edificabilidad, que completa y mejora al concepto hasta ahora vigente de línea límite de edificación, modificándose la ubicación de ésta en las variantes de población, para las que ahora se reduce a 50 m, desde la arista exterior de la calzada, la distancia a la que se ubica dicha línea límite de edificación, en lugar de 100 m que disponía la Ley anterior”.

Intención que se normativiza en el artículo 33.1 y 4 que declaran respectivamente,

“1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límites de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes”.

“4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante”.

Con este bagaje no parece razonable mantener el destino de de “sistema general de comunicaciones” para cumplimentar una zona de protección de carreteras como una limitación a la edificabilidad, pues, legalmente, no es exigible en tal amplitud, ni requiere su respeto la cesión de los suelos realizada en el proyecto de reparcelación, siendo más coherente en coordinación con los suelos colindantes su cambio en suelos con uso de espacios libres que sustenten, aparte de una finalidad de

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



mayor calado para el interés público, una justificación más sólida para que el suelo se consolide como de uso y dominio público, sirviendo a otros réditos más conveniente como veremos.

C.1.2.- Obtención de una parcela para equipamiento, desafectación de una parcela de espacio libre y su recalificación en lucrativa.

Por otra parte el Ayuntamiento tiene interés en la obtención de una parcela de suelo en el suelo urbano consolidado situada en el espacio que, en su día, constituyó el sector SL-1 “La Vega” con el objeto de destinarla a EQUIPAMIENTO PUBLICO:

Por tanto para destinarla a edificaciones o instalaciones con las siguientes actividades:

Socio-culturales.

Sanitarias.

Asistenciales.

Religiosas.

Público-administrativas.

Escolares.

Deportivas.

Las expectativas que pretende satisfacer se centran en la obtención de un equipamiento en parcela situada en el ámbito del antiguo Sector SL-1 que este ubicada en el polígono, y que cumpla los requisitos siguientes;

Estar situada en zona central dentro del polígono, preferentemente en la manzana denominada 03

Disponer de una buena conexión viaria, lo más directa posible, con vial de entrada al polígono el vial de acceso a la ciudad de Tarifa, y, por ende, a la carretera E5.

Poseer una amplia fachada, y de una superficie suficiente para albergar equipamientos, mayor a la media de las parcelas del polígono.

Preferiblemente estar ubicada frente a espacio libre.

Estar en la actualidad libre de edificación, por tanto tener condición de solar.

Dentro de las opciones que pueden encajar en dichos requisitos, existen algunas alternativas, cumpliendo algunos de los requisitos detallados anteriormente, aunque no todos ellos,

En general, las parcelas que cumplen dichos requisitos son las que se sitúan en al límite norte del polígono;

Parcelas 101 y 116; se encuentran edificadas en parte y en la manzana 01.

Parcela 301, similar a la 313 pero dispone de menor edificabilidad y ocupación, además de estar situada en posición menos central.

Parcela 510, similar en dimensiones, dispone de menor ocupación y situación menos central.

Parcela 313, cumple todos los requisitos buscados.

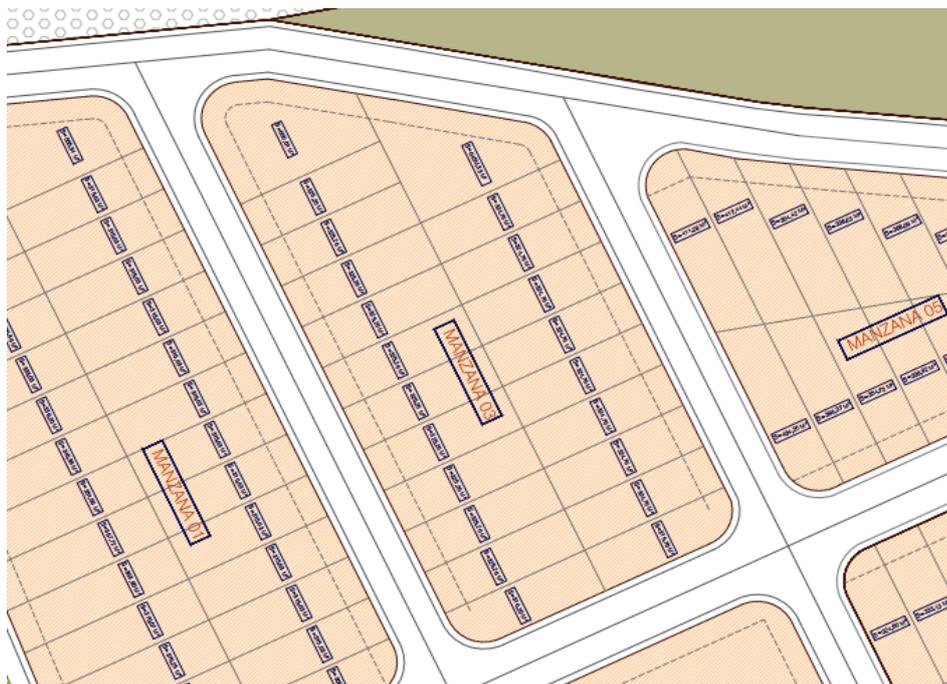
Por lo tanto, la parcela que satisface tales expectativas es la PARCELA 313, incluida en la manzana 3, de una superficie: 645,33 m2, y una superficie edificable de 1084,15 m2., con un coeficiente de edificabilidad: 1,68 m2t, que linda, con el Norte; con calle de nueva creación, por el Sur: con parcela núm. 314, por el Este: con calle de nueva creación y, por el Oeste: con parcelas núm. 301, 302 y 303.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Algeciras, con el número de finca registral 22.815.



Con el objeto de disponer de recursos para obtener la parcela descrita, el Ayuntamiento se propone recalificar mediante la presente innovación modificativa del Plan General, una parcela de las mismas dimensiones a la descrita en el antecedente anterior en la zona destinada originariamente a espacios libres, jardines, colindante por el este con la parcela 727, de las siguientes características,

Parcela sensiblemente rectangular, con una superficie igual a la parcela 313, esto es, de 645,33 m², que sería colindante con la parcela 727 en una línea de 27,70 ms. lineales, y cuyos linderos serían;

Al oeste, con vial perteneciente al polígono en una línea de que constituiría su frente de parcela en 23,15 ms. lineales.

El este, en una línea de 23,09 ms. lineales, con límite del plan parcial.

Al sur, en línea recta de 27,70 ms. lineales, con parcela 727 del polígono.

Al norte, en línea recta, perpendicular al vial al que tiene frente, de 28,60 ms. lineales,

Se adjunta detalle gráfico

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

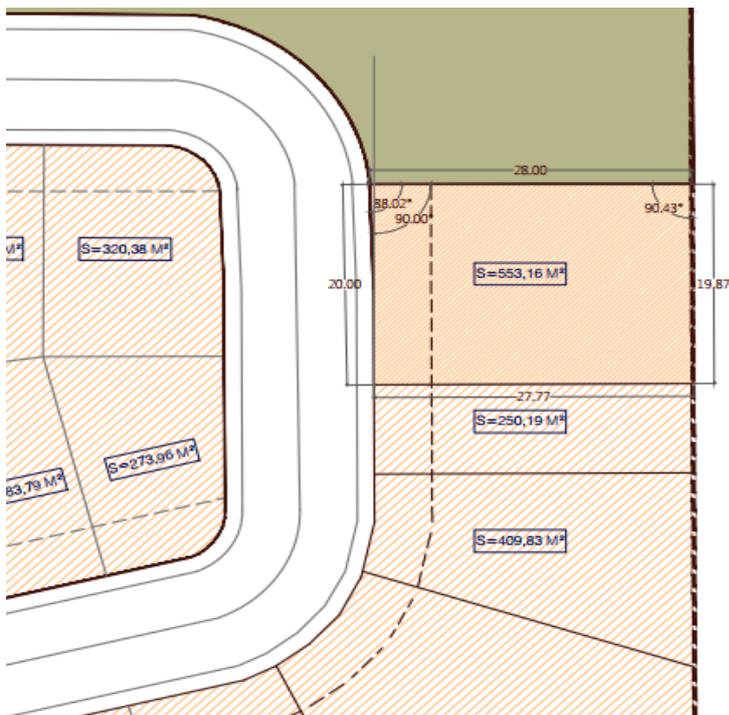
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Procedimientos de obtención

La parcela 313 se prevé ejecutar según lo regulado en el artículo 139, apartado b) de la LOUA, esto es, mediante transferencias de aprovechamiento, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución.

En cuanto a la ejecución de la nueva parcela de espacios libres de acuerdo al artículo 143 apartado 2 de la LOUA, o sea, obtención mediante;

- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación
- Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico
- Transferencias en aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado no integrado en unidad de ejecución.
- Adquisición por expropiación, compra o permuta

El contenido de la innovación modificativa se centra, por tanto, en un cambio de calificación del sistema general de comunicaciones a espacios libres, así como variar una parcela lucrativa a equipamiento de uso y dominio público y, para la adquisición de la misma, desafectar una parcela de espacio libre de las mismas características y dimensiones otorgándole aprovechamiento lucrativo, con el fin de disponer de recursos por parte del municipio para su obtención.

C.1.3.-Obtención de una parcela de equipamiento EQ 02, mediante modificación de uso, tras la alteración propuesta del sistema general de comunicaciones con reordenación de espacios libres.

A través de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se estableció una instalación de “punto limpio”, instalación acondicionada para la recepción y acopio de aquellos residuos domésticos que, aportados por particulares, no deben ser depositados en los contenedores situados en la vía pública, estando en funcionamiento desde Principios de 2016.

Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román
 12/02/2020
 SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.- Aprobado
 inicialmente por acuerdo de
 Pleno de fecha 04.02.2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

El punto limpio ocupa una superficie aproximada de 2.407 metros cuadrados, una parte de ellos en sistema general de comunicaciones, y parte en sistema general de espacios libres /jardín público, contando con diversas instalaciones para gestión de residuos de distinta tipología.

La construcción de esta infraestructura, se enmarco dentro del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía.

La instalación se ubica en la franja del polígono entre la carretera nacional y el polígono industrial La Vega, y consiste en;

Plataforma inferior para acceso de camiones.

Plataforma superior para acceso de los vehículos de los usuarios.

Viales para el acceso de los usuarios a las plataformas de descarga, y tránsito de camiones.

Recinto para residuos especiales

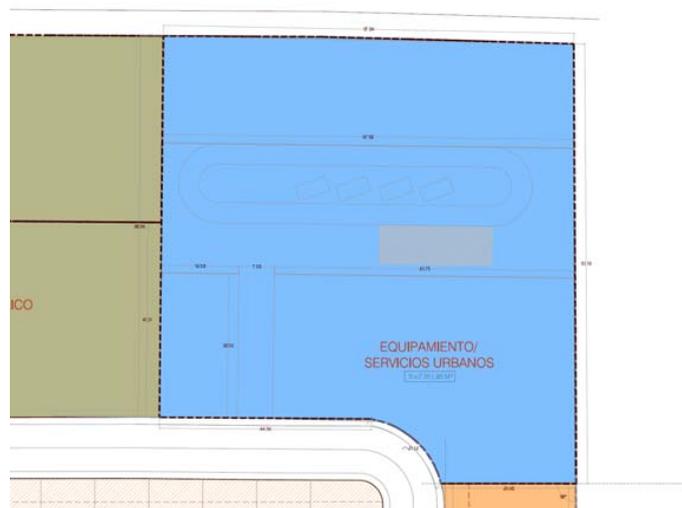
Caseta de control

Contenedores de distintas formas y volumetrías para la recepción de residuos.

Pues bien, esta instalación se ubica , tal como se indica en el plano adjunto, en parte de las parcelas que actualmente se contemplan como espacio general de comunicaciones, por un lado, y parte en sistema local de espacios libres jardín público.

La presente propuesta plantea la obtención de una parcela EQ2, que conseguirá por un lado la incorporación de dichas instalaciones a una parcela de equipamiento, con una superficie mayor y una geometría más amplia y sencilla, que tendrá como uso equipamiento, concretamente servicios urbanos, y que queda detallada en plano adjunto INNO 06.

El resto de la parcela se destinara a los equipamientos municipales que sean de interés.



Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





En el marco de la modificación del PGOU vigente, en el sentido de las normas urbanísticas, condiciones de volumen, ordenanzas particulares de las parcelas de equipamiento comunitario y ordenanzas de los espacios libres, aprobado definitivamente mediante el documento técnico de la MODIFICACION DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: CONDICIONES DE VOLUMEN Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Julio 2015), se detallan los siguientes usos:

2.3.11.4. Condiciones de uso.- Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destine, siendo los usos permitidos los siguientes:

Uso administrativo público: Destinado a la prestación de servicios de atención a los ciudadanos, sean éstos de índole administrativa o para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones, en todos sus niveles.

Mercados municipales: Incluyendo mercados de abastos, galerías de alimentación de propiedad municipal para su explotación en régimen de alquiler de puestos de venta y mataderos municipales.

Servicios urbanos: Incluyen tanto las dotaciones relacionadas con los servicios de seguridad y protección ciudadana, destinados a la salvaguarda de las personas y los bienes (comisaría, parques de bomberos...), como aquellas relacionadas con el mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y de los servicios generales necesarios para el correcto funcionamiento de la ciudad (servicios de limpieza, centros de recogida de residuos, etc.)

Uso cultural: Incluye todas las dotaciones soporte de actividades de carácter cultural como son: museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, salas de congresos y otros

Uso sanitario: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o que requieran hospitalización, como hospitales, centros de salud, centros de urgencias, laboratorios de análisis y servicios de transporte en ambulancias.

Uso asistencial: Incluye las dotaciones destinadas a posibilitar el bienestar social de los ciudadanos, como son guarderías, Unidades de Estancia Diurna para mayores, Residencias para la tercera edad, alojamientos protegidos, instalaciones orientadas a dar servicio a colectivos en riesgo de exclusión social, etc.

Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román
 SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.- Aprobado
 inicialmente por acuerdo de
 Pleno de fecha 04.02.2020
 12/02/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

Uso religioso: Incluye las dotaciones que permitan el desarrollo de actividades religiosas, independientemente de la confesión a la que se adscriban

Es por lo tanto en el uso de servicios urbanos donde quedara incluida la instalación actual, que quedara “normalizada” en su categoría según la modificación referida

C.2. Marco jurídico de la innovación.

C.2.1.Ley 7/2002, de 17 de Diciembre de ordenación urbanística de Andalucía

C.2.1.1. Procedencia de la modificación

a) Tipo de documento (Artículos 36.1 y 38.1)

Tel 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 sistemas generales a espacios libres, ni la generación de equipamientos de tipo social o servicios urbanos, 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.

b) Carácter de la innovación:

Estructural o pormenorizada (Art. 10 y 36.2) carácter de la innovación determina el ámbito de las competencias para su aprobación, según la regla 1º 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.

En nuestro caso se trata pues de ESTRUCTURAL

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 si misma o junto con las aprobadas definitivamente en los cuatro a los 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.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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 Segundo sobre "Planes e instrumentos Existentes" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, "Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial"

Dado que el municipio de Tarifa ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento general vigente, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.' no existen limitaciones a la aprobación de modificaciones del planeamiento general.

Por lo que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 38 de la mencionada Ley, que establece que "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente", en base a la justificación expuesta en el apartado C.1 de la presente memoria justificativa, es procedente la formulación de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

C.2.1.2. Régimen Urbanístico. Clasificación del Suelo (Art. 45)

La presente innovación, afecta a terrenos adscrito por el planeamiento vigente al Suelo Urbano Consolidado.

En el presente apartado vamos a justificar como afectan sus determinaciones al régimen urbanístico de aplicación.

C.2.1.3. 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.2.1.3.1 Reglas de ordenación (Apartado 2.0 del Art. 36)

La presente modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el 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 esas reglas,

a). Regla I

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.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Con la nueva implantación de equipamientos **social/asistencial/otros** y de **servicios urbanos** se consigue "garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos".

Además, Supone una mejora para el bienestar de la población desde varios puntos de vista;

Normaliza la situación de la instalación del punto limpio existente.

Supone la posibilidad de obtención de un equipamiento social/asistencial dentro del polígono donde dicha dotación es demandada por el municipio.

Genera la disponibilidad de suelo destinado a servicios urbanos en una ubicación que reúne las condiciones de buen acceso, capacidad suficiente y separación de otros usos como el residencial, usos a los que puede perjudicar por su naturaleza.

A dicha ubicación es posible el traslado de usos correspondientes a servicios urbanos, en los que intervienen vehículos pesados, ahora situados en zonas cercanas en las que provocan problemas por su naturaleza.

Se genera un gran espacio destinado a espacios libres para uso y disfrute de la ciudadanía, colindante a otros suelos con uso previsto de equipamiento deportivo, con buen acceso rodado.

b) *Regla 2.*

No son necesarias medidas compensatorias, y por otro lado se aumentan las dotaciones, habiéndose justificado detalladamente la innecesaridad del sistema general de comunicaciones existente.

c) *Regla 3.*

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

d) *Regla 4.*

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

e) *Regla 5.*

No procede ya que en el objeto de la presente modificación no se permite el uso residencial bajo ninguna circunstancia.

f) *Regla 6.*

No procede.

C.2.1.3.2.Reglas de documentación-Apartado 2.b del artículo 26-

La presente innovación al tratarse de una modificación de Plan General, tal y como establece el artículo 36 de a/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 todo caso par (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;

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
12/02/2020	
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Y **Planos** que definen sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, to 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 la ejecución de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión"

C.2.1.3.3.Reglas de procedimiento -Apartado 2.c del artículo 36-

• Regla 1

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

• Regla 2

Esta innovación deberá obtener el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

• Regla 3

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 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 arbitran 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 10 de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la "Tramitación de los instrumentos de planeamiento", en virtud de la cual, dicha aprobación inicial, corresponde a la administración competente para su tramitación, que, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 31 de la mencionada ley, sobre las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento

C.2.2.Legislación aplicable de carácter supletorio

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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.

C.2.3.Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

C.2.3.1. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística (Art. 25.3)

Tal y como recoge el citado artículo, en procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, como el presente, la documentación que se exponga al público debe incluir un resumen ejecutivo cuyo contenido queda regulado en dicho artículo.

C.2.3.2. 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 7/1986, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, cuando una alteración 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 a titulares de otros derechos reales sobre los terrenos afectados durante los cinco años anteriores al inicio del trámite.

Titulares parcela actual sistema general de comunicaciones los últimos cinco años;
Excmo. Ayto de tarifa.

Titulares parcela actual sistema local jardín público los últimos cinco años;
Excmo. Ayto de tarifa.

Titulares parcela 313 los últimos cinco años;

Abyla y Calpe s.l. CIF b11054301
Kart & kite Tarifa s.l. CIF B-72070485

AÑO 2015. Abyla y Calpe s.l.
AÑO 2016. Abyla y Calpe s.l.
AÑO 2017. Enero / septiembre Abyla y Calpe s.l.
Septiembre / diciembre Kart & kite s.l.
AÑO 2018. Kart & kite s.l.
AÑO 2019. Kart & kite s.l.

C.2.4.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.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020
12/02/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



C.2.5.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 a su Reglamento General aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de septiembre, al estar afectada, la parcela que se destina al Sistema General de equipamiento público servicios urbanos por la presencia de la Carretera Nacional 340, en especial en lo relativo a los siguientes aspectos:

C.2.5.1. Zona de servidumbre (Art. 31)

Memoria Justificativa

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.2.5.2. 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 prevista en el presente instrumento de planeamiento, siempre que se encuentren localizadas en la zona de afección de la carretera nacional 340.

C.2.6.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 todo lo que le es de aplicación, tal y como se justifica en el informe explicativo de no afección por desafección previa de la zona de influencia del polígono industrial.

El ámbito territorial del proyecto se encuentra afectado por la vía pecuaria “Colada del Puente de la Vega a Mojicas” numero 15 de la clasificación del término municipal de Tarifa; aprobada por orden ministerial de 25/05/1965, con una anchura de 25 metros, y que se encuentra sin deslindar.

Por resolución de 1 de Abril de 2003, de la secretaria general técnica de la consejería de medio ambiente, se aprobó “ desafectar el tramo de la vía pecuaria denominada Colada del Puente de la Vega a Mojicas, en un tramo de 235 ms de longitud y superficie de 5.875 metros cuadrados , afectado por el plan de Ordenación del sector S-1 “ La Vega”, destinado a Polígono industrial, en el término municipal de Tarifa, así como “ Aprobar la modificación del trazado de la vía pecuaria(....) de acuerdo con lo expuesto en la presente resolución”.

El trazado restante de esta colada, según los documentos obrantes en el fondo Documental de vías pecuarias, coincide en su recorrido con la carretera nacional N-340, hoy denominada calle batalla del salado, aunque con mayor anchura, no existiendo afección sobre la misma por parte de las parcelas afectadas por la modificación puntual del planeamiento.

C.2.7.La planificación territorial

Una vez realizado el análisis tenitorial 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

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, podemos concluir que la presente 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 especial ni funcional del Sistema de Ciudades de Andalucía, ni en concreto a la Unidad Territorial "Centro Regional Bahía de Algeciras".

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 considerada.

- La innovación no afecta a la capacidad y funcionalidad del Sistema de Infraestructuras y Servicios Urbanos municipales, en todo caso **aumenta la capacidad y mejora su función**.

La innovación se adecua 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.2.8.Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión integrada de Calidad Ambiental. GICA

El presente documento esto sujeto al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**.

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la Ley 3/2015, quedó regulada en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública.

La Sección 4a del Capítulo 11 del Título 111 de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

En aplicación del Art. 36 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la INNOVACIÓN MODIFICATIVA DEL P.G.O.U. DE TARIFA EN EL Polígono industrial La Vega, se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 40.3.a) de la citada disposición legal.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibilitem la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

Por todo lo expuesto el presente documento esto sujeto al procedimiento de **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**.

En lo referente a su TRAMITACIÓN, En fecha 22 de mayo de 2018, se recibió en la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, solicitud del Ayuntamiento de Tarifa de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la INNOVACIÓN MODIFICATIVA DEL P.G.O.U. DE TARIFA en aplicación de lo dispuesto en los Arts. 39 y 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo.

Dicha solicitud venía acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico. En fecha 2 de julio de 2018 se recibió, en dicha Delegación Territorial, copia en formato digital del borrador del plan debidamente firmado, tras requerimiento de fecha 4 de junio de 2018 al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Una vez estimada suficiente la documentación presentada para iniciar la tramitación, se dictó Resolución, de fecha 12 de julio de 2018, del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, formulada por el Ayuntamiento de Tarifa, para la INNOVACIÓN MODIFICATIVA DEL P.G.O.U. DE TARIFA en el Polígono industrial La Vega,

La Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, con órgano ambiental, sometió la Modificación y el Documento Ambiental Estratégico consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con el Anexo V de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de planeamiento puede tener no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tabla siguiente se han recogido los Servicios y Organismos consultados y se señalan los que han emitido informe.

Consultas efectuadas		Fecha de consulta	Fecha de respuesta
D.T. de Fomento y Vivienda (Carreteras)		12/07/2018	29/08/2018
Verdemar- Ecologistas en Acción		12/07/2018	-
AGADEN		12/07/2018	01/08/2018
Colectivo Ornitológico Cigüeña Negra		12/07/2018	-
Plataforma Ciudadana Somos Tarifa		12/07/2018	25/08/2018
D.T. Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Sv. Dominio Público Hidráulico	23/07/2018	05/11/2018
	Dpto. Vías Pecuarias	23/07/2018	21/12/2018

EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA INUNDABLE

Serán de obligado cumplimiento las consideraciones y determinaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz, de fecha 5 de noviembre de 2018;

Concretamente;

La zona por donde discurre el cauce del río de la vega y su zona inundable está comprendida en el Sistema general de espacios libres del ámbito de desarrollo.

Por ello y en cumplimiento de dicho informe, **se incorpora el plano INNO 07** al presente documento incorporando el cauce y la zona inundable a su paso por el sector.

Respecto a **los usos** que afectan al **DPH**, en nuestro caso se trata de espacios libres en lugar de sistema general de comunicaciones, en la franja del río de la Vega.

Por ello, de forma general se tendrán en cuenta las consideraciones incluidas en el informe incluido en el documento de Evaluación ambiental estratégica, y más concretamente;

No se prevén acciones que puedan generar degradación del terreno.

No se prevén autorizaciones temporales ni permanentes de ocupación del dominio público.

Respecto a la **integración del DPH**, por otro lado, se tendrá en cuenta;

No se afecta el medio ambiente hídrico en la presente modificación.

Y por último, respecto a las **zonas inundables y prevención de riesgos por inundación**;

Se incorpora el plano D.1 “zonas inundables en ámbito de afección”, identificando a escala las zonas con riesgo de inundación hidráulica, determinando la no existencia de instalaciones aisladas o construidas en dicha zona, que en su caso quedarían fuera de ordenación.

D. PROGRAMA DE ACTUACION ECONOMICO FINANCIERO

D.1. Programa de actuación.

Como hemos mencionado en anteriores apartados de esta innovación ciertamente se está interviniendo sobre una actuación culminada y, por ende, no se puede establecer en sentido estricto programación alguna más allá de la previsión del nuevo equipamiento que se asumirá conforme los programas previstos por el Ayuntamiento de Tarifa.

D.2. Estudio económico y financiero

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.

Pues bien, es obvio que, a tenor de lo reiteradamente resaltado con anterioridad, no puede confeccionarse un estudio económico financiero y una evaluación analítica que no refleje unas inversiones ya efectuadas.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E. NORMATIVA.

E.1. Disposición adicional primera.

En el marco de la modificación del PGOU vigente, en el sentido de las normas urbanísticas, condiciones de volumen, ordenanzas particulares de las parcelas de equipamiento comunitario y ordenanzas de los espacios libres, aprobado definitivamente mediante el documento técnico de la MODIFICACION DEL PGOU DE TARIFA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS: CONDICIONES DE VOLUMEN Y ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (Julio 2015), se detallan los siguientes usos:

Usos en parcelas de equipamiento comunitario

2.3.11.4. Condiciones de uso.- Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destine, siendo los usos permitidos los siguientes:

Uso administrativo público: Destinado a la prestación de servicios de atención a los ciudadanos, sean éstos de índole administrativa o para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones, en todos sus niveles.

Mercados municipales: Incluyendo mercados de abastos, galerías de alimentación de propiedad municipal para su explotación en régimen de alquiler de puestos de venta y mataderos municipales.

Servicios urbanos: Incluyen tanto las dotaciones relacionadas con los servicios de seguridad y protección ciudadana, destinados a la salvaguarda de las personas y los bienes (comisarías, parques de bomberos...), como aquellas relacionadas con el mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y de los servicios generales necesarios para el correcto funcionamiento de la ciudad (servicios de limpieza, centros de recogida de residuos, etc.)

Uso cultural: Incluye todas las dotaciones soporte de actividades de carácter cultural como son: museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, salas de congresos y otros

Uso sanitario: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o que requieran hospitalización, como hospitales, centros de salud, centros de urgencias, laboratorios de análisis y servicios de transporte en ambulancias.

Uso asistencial: Incluye las dotaciones destinadas a posibilitar el bienestar social de los ciudadanos, como son guarderías, Unidades de Estancia Diurna para mayores, Residencias para la tercera edad, alojamientos protegidos, instalaciones orientadas a dar servicio a colectivos en riesgo de exclusión social, etc.

Uso religioso: Incluye las dotaciones que permitan el desarrollo de actividades religiosas, independientemente de la confesión a la que se adscriban

Se modifica el apartado 2.3.11.4. del Pgou de tarifa, que quedara redactado del siguiente modo;

Usos en parcelas de equipamiento comunitario

2.3.11.4. Condiciones de uso.- Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destine, siendo los usos permitidos los siguientes:

Uso administrativo público: Destinado a la prestación de servicios de atención a los ciudadanos, sean éstos de índole administrativa o para el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones, en todos sus niveles.

Mercados municipales: Incluyendo mercados de abastos, galerías de alimentación de propiedad municipal para su explotación en régimen de alquiler de puestos de venta y mataderos municipales.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Servicios urbanos: Incluyen tanto las dotaciones relacionadas con los servicios de seguridad y protección ciudadana, destinados a la salvaguarda de las personas y los bienes (comisarías, parques de bomberos...), como aquellas relacionadas con el mantenimiento y limpieza de los espacios públicos y de los servicios generales necesarios para el correcto funcionamiento de la ciudad (servicios de limpieza, centros de recogida de residuos, tanatorios, crematorios, etc.)

Uso cultural: Incluye todas las dotaciones soporte de actividades de carácter cultural como son: museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, salas de congresos y otros

Uso sanitario: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o que requieran hospitalización, como hospitales, centros de salud, centros de urgencias, laboratorios de análisis y servicios de transporte en ambulancias.

Uso asistencial: Incluye las dotaciones destinadas a posibilitar el bienestar social de los ciudadanos, como son guarderías, Unidades de Estancia Diurna para mayores, Residencias para la tercera edad, alojamientos protegidos, instalaciones orientadas a dar servicio a colectivos en riesgo de exclusión social, etc.

Uso religioso: Incluye las dotaciones que permitan el desarrollo de actividades religiosas, independientemente de la confesión a la que se adscriban

E.2. Nuevas Parcelas de equipamiento

En las nuevas parcelas generadas tras la modificación, denominadas parcelas EQ02 y 313 serán de aplicación las ordenanzas genéricas pertenecientes al Plan general de Ordenación de equipamiento comunitario, con sus actualizaciones y modificaciones vigentes, apartado 2.3.11

E.3. Usos e integración del Dominio público hidráulico.

-En DPH y zonas de servidumbre se garantizara la continuidad ecológica.

-En DPH se prohíbe expresamente cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, salvo las excepciones incluidas en el Reglamento de dominio público hidráulico vigente.

-En zona de servidumbre no se permitirán construcciones.

-Se podrán planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito, en todo caso cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramientos o cualquier obstáculo deberá ser acorde a los usos indicados.

-En la zona de policía se prohíbe expresamente cualquier actuación que suponga una alteración del relieve natural del terreno, así como la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias.

-El tratamiento dado al dominio público hidráulico debe ser conjunto con la cuenca vertiente, contemplando la integración con el medio urbano, respetando el paisaje y potenciando el uso ciudadano del cauce y zona de policía, así como favorecer la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y las especies asociadas

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Respecto al **proyecto de urbanización del espacio libre resultante de la innovación**, y, de forma extensiva, a todos los espacios libres incluidos en el sector, se establecen las siguientes normas;

1. Incluirá tratamientos superficiales permeables, de cara a minimizar el impacto que genera el sellado del suelo sobre la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes en el término municipal; minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.
2. Se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados o tecnologías similares, con el objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo
3. Se establecen los siguientes mínimos;
 - a) en Acerados de ancho superior a 1,5 m; se fija un mínimo de un 20% de superficie permeable
 - b) en bulevares y medianas se establece un mínimo de un 50% de superficies permeable
4. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos;
 - a) No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas
 - b) No incrementarán la superficie de zona inundable
 - c) No producirán afecciones a terceros
 - d) No agravarán riesgos derivados de las inundaciones
 - e) No se permitirá su uso como acampada ni similar
 - f) Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, de forma que la vegetación próxima al cauce será representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo e correspondiente proyecto de restauración , rehabilitación o mejorad le cauce existentes y sus márgenes, y previendo su mantenimiento y conservación
 - g) Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

E.4. Delimitación y uso en zona inundable.

-se permiten con carácter general los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la evacuación de caudales extraordinarios.

-Se prohíben expresamente las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos o sustancias y materiales diversos, así como aquellas actuaciones que supongan incremento de los riesgos de inundación.

-Cualquier actuación que se pretenda en los espacios libres afectados por zonas inundables debe requerir de un informe previo favorable de la Administración hidráulica andaluza.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
	12/02/2020
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E.5. Medidas preventivas, correctoras y de control documento ambiental estratégico

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RELATIVAS A LA NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Durante el planeamiento de desarrollo, se deberá tener en cuenta la legislación ambiental específica en materia de aguas, residuos y normativa urbanística específica. Además, se deberán considerar las medidas protectoras y correctoras propuestas con los siguientes objetivos:

- Explotar en mayor medida las oportunidades que brinda el medio en aras al mejor logro ambiental del proyecto.

- Anular, atenuar, evitar, corregir o compensar los efectos negativos que las acciones derivadas del proyecto producen sobre el medio ambiente del entorno.

- Incrementar, mejorar y potenciar los efectos positivos que existan.

Lógicamente, las medidas propuestas deberán estar dirigidas, por un lado, a los Factores del Medio Afectados o Elementos Receptores más impactados y, por otro, a las Acciones del Proyecto más agresivas con el medio natural.

A. MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL

FASE DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. La regulación de los futuros usos y medidas de protección en el planeamiento de desarrollo, deberá cumplir la normativa de prevención ambiental de las actividades sujetas a esta legislación: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
2. Se exigirá el establecimiento de una red de saneamiento separativa: pluviales y fecales. En las zonas donde existan colectores exclusivos de pluviales independizados de los de aguas negras, así como en casos estrictamente justificados y previo informe de los servicios técnicos municipales.
3. También se deberá contemplar en el planeamiento de desarrollo la disposición de los contenedores para el reciclaje y/o recogida de basuras, según sea más operativo para el sistema actual de recogida de residuos.
4. Para la planificación del proyecto, se debe considerar el canal de riego que discurre por la linde norte de la parcela, con objeto de garantizar su conservación y adecuado funcionamiento, así como garantizar el cumplimiento de la Ley de Aguas.

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
	12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FASE DE CONSTRUCCIÓN

5. Se deberá cumplir la legislación en materia de residuos durante la fase de eliminación de vegetación y de construcción, destinando a reciclaje dentro de la misma obra, a gestor autorizado del residuo o a vertedero autorizado, los residuos que se generen.
6. Se deberá considerar la reutilización de tierras sobrantes de excavación así como la utilización de otros materiales reciclados.
7. Cualquier maquinaria y medios auxiliares deben estar en perfecto estado de mantenimiento. La empresa ejecutora de las obras se comprometerá a realizar la revisión de la maquinaria periódicamente, en lugares perfectamente impermeabilizados destinados a tal función situados lejos de las obras.
8. Todos los vehículos y medios auxiliares empleados deberán cumplir la normativa acústica y control de contaminación atmosférica, así como tener vigente la Inspección Técnica de Vehículos.
9. En cuanto a los yacimientos arqueológicos, habrá que comunicar a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura cualquier hallazgo que tenga lugar durante el transcurso de las obras, en caso de que se diese, con el objeto de evitar cualquier tipo de afección negativa sobre el Patrimonio Histórico.

B. MEDIDAS SOBRE EL SUELO Y GEOMORFOLOGÍA

- Delimitación de las zonas de operaciones, de forma que estos sirvan de área única para los movimientos de maquinaria y personal. Así se reducirá al mínimo la superficie afectada por el tránsito de maquinaria y vehículos, evitando en la medida de lo posible la destrucción de superficie o cubierta vegetal y consecuentemente la generación de procesos erosivos.
- Todos los caminos serán mantenidos de forma periódica para evitar su deterioro y posibles efectos erosivos.
- Las zonas del acopio del suelo retirado se localizarán en las zonas llanas incluida en el ámbito de actuación.
- La tierra vegetal extraída de las parcelas a urbanizar, deberá ser depositada fuera de la zona de espacios libres, y será reutilizada en la construcción de los espacios verdes. Al objeto de garantizar las propiedades físicas originales del suelo, se retirará la primera capa del suelo (tierra vegetal) mediante técnicas que eviten su compactación, almacenándose en cordones que no superen los 2 m de altura. Para ello, se utilizará maquinaria que no produzca la compactación del suelo.
- La capa superior del cordón se ahondará ligeramente para impedir el lavado y pérdida de suelo por efecto del agua de lluvia.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
Antonio Aragón Román	12/02/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



C. MEDIDAS SOBRE LA CUBIERTA VEGETAL Y FAUNA

Con la innovación propuesta, el cambio de uso de la parcela de “sistema general de comunicaciones” a “sistema general de espacios libres”, deja disponibles para su utilidad pública 22.524 m2 más de espacios libres. Las especies arbóreas y arbustivas utilizadas para la plantación de vegetación, deben ser, además de autóctonas, especies adaptadas al clima de la zona, siendo necesario utilizar bajas cantidades de agua para el riego.

D. MEDIDAS SOBRE EL MEDIO ATMOSFÉRICO

- Durante la realización de las obras se llevará a cabo el riego periódico de los caminos y zonas aledañas para evitar la emisión de polvo, según las necesidades.

- Limitación de la velocidad, a 20 Km/h, de todos los vehículos que circulen por la zona, en el período de duración de las obras de construcción.

- Se deberán respetar los niveles máximos admisibles y criterios establecidos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- La maquinaria utilizada deberá disponer de marcado CE que garantice el cumplimiento de las disposiciones comunitarias, en especial en lo que respecta a las condiciones acústicas.

E. MEDIDAS EN LA GESTIÓN DE RESIDUOS

- Los materiales sobrantes originados durante las obras y posterior desarrollo de las actividades ligadas al proyecto deberán ser tratados de acuerdo a los principios de valorización, fomento del reciclaje, reutilización y eliminación de los depósitos incontrolados, establecidos en el Decreto 218 de 26 de octubre de 1999 por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía.

Los residuos sólidos urbanos serán gestionados por una empresa autorizada, encargándose de su traslado y tratamiento adecuado de acuerdo con las ordenanzas municipales existentes.

- Los restos vegetales procedentes de la eliminación previa de la vegetación existente en la zona de actuación, serán acumulados y posteriormente eliminados mediante quema o enterrado, contándose para ello con los permisos que fueren necesarios.

- Los plásticos, restos de tuberías, PVC, etc., generados durante las obras se llevarán a un vertedero controlado.

- Los residuos que puedan generarse en las tareas de mantenimiento y funcionamiento normal de las instalaciones, que están catalogados como residuos peligrosos (aceites de maquinaria, filtros, baterías, envases contaminados, etc.), deberán recogerse separadamente del resto de residuos y ponerse a disposición de gestor autorizado, tal y como marca la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y el Real Decreto 833/ 1988 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de residuos tóxicos y peligrosos.

- Durante la fase de funcionamiento de las instalaciones, tal y como indica el artículo 103.3 de la Ley 7/2007 GICA, se adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.- Aprobado
inicialmente por acuerdo de
Pleno de fecha 04.02.2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- Los Planes de desarrollo que puedan derivarse de esta Innovación del PGOU de Tarifa incorporarán la reserva de suelo necesario para la construcción de puntos limpios, en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos, de acuerdo al artículo 103.2 de la Ley 7/2007 GICA.

F. MEDIDAS SOBRE EL MEDIO PERCEPTUAL

- Limpieza de las instalaciones y retirada constante de residuos de todo tipo.

- La fase de planeamiento de desarrollo y de proyecto de urbanización deberá contemplar la máxima adaptación posible a la arquitectura propia de la zona, dentro de las necesidades arquitectónicas de un espacio para uso residencial, industrial, equipamientos y comercial, de forma que no cause desequilibrios en el paisaje típico de los pueblos de la Comarca.

G. MEDIDAS SOBRE EL MEDIO HÍDRICO

- Para el planeamiento, se deberá tener en cuenta la presencia del canal de riego localizado al norte de la parcela, con objeto de garantizar su conservación y adecuado funcionamiento, así como garantizar el cumplimiento de la Ley de Aguas. En caso de que la Administración hidráulica determine que existe una afección a dominio público hidráulico, se deberán tomar las medidas que sean oportunas.

- Durante el planeamiento de desarrollo, se deberá tener en cuenta la legislación ambiental específica en materia de aguas, residuos, consumo energético y normativa urbanística específica.

H. MEDIDAS SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO

De conformidad con el Art. 50.1 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se notificará formalmente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, Delegación Provincial de Sevilla la aparición de cualquier hallazgo de restos arqueológicos.

I. MEDIDAS SOBRE LAS FIGURAS ADMINISTRATIVAS

En caso de ocupación de las vías pecuarias por motivo de desarrollo de la actividad, deberá tramitarse la misma de acuerdo a lo establecido en el Decreto 155/ 1998, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

J. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

En cuanto al consumo de los recursos naturales, en este proyecto se tendrán en cuenta criterios medioambientales en el diseño de la edificación desde el punto de vista de la eficiencia energética, ahorro de agua, materiales de construcción, etc.

Medidas para el ahorro de agua

- El riego de las zonas ajardinadas será automático mediante aspersores automáticos programados.
- Uso de red de riego por goteo en zonas ajardinadas, plantación de especies autóctonas en zonas ajardinadas que requieran un menor consumo hídrico.
- Otros (gestión ambiental, empleo de materiales)
- Empleo de materiales biodegradables no contaminantes.
- Gestión ambiental y de la calidad: implantación de Sistemas de Gestión de Calidad y Sistemas de Gestión Medioambiental durante la ejecución de las obras.

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
12/02/2020
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

MÉTODOS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES, DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS Y DE LAS CONDICIONES PROPUESTAS

En este apartado se establecen una serie de medidas de control y seguimiento con objeto verificar los efectos producidos por las acciones derivadas de la actuación, así como la comprobación de la eficacia de las medidas protectoras y correctoras establecidas anteriormente.

La Dirección de la Obra deberá, por el cumplimiento efectivo de las medidas establecidas con el objetivo de minimizar los efectos ambientales del proyecto, llevar a cabo la vigilancia ambiental de la obra.

Controles durante la fase de construcción

Delimitación de la zona de operaciones

JALONAMIENTO

Descripción

Antes de empezar con el periodo de obras se procederá a la delimitación de la zona de actuación a fin de que una simple comprobación visual marque los límites de dicha zona y evite la producción de impactos no considerados. La omisión de esta actuación puede hacer variar, por ejemplo, los recorridos de maquinaria pesada afectando a comunidades vegetales que en principio se verían libres de estos impactos.

Actuación

Se deberá comprobar visualmente el buen estado de las diferentes señalizaciones antes del comienzo de las obras y al menos dos veces por semana durante el período de obras.

CONTROL ARQUEOLÓGICO

Descripción

Al realizarse los movimientos de tierras y las excavaciones se deben de tomar una serie de precauciones para no perder, dañar u ocultar el Patrimonio Histórico Cultural que pueda estar presente en el lugar

Actuación

De conformidad con el Art. 50.1 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se notificará formalmente a la Delegación Provincial de Sevilla la aparición de cualquier hallazgo de este tipo.

MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Descripción

Antes de empezar las obras se comprobará que se llevan de forma adecuada las labores de protección de la fauna y por el personal debidamente capacitado, asimismo como en la época adecuada.

Actuación

Se comprobará que las técnicas destinadas a la protección de la fauna se llevan a cabo correctamente. Es necesario que esta tarea se realice continuamente.

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
12/02/2020
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



REDACCIÓN DE INFORMES

Descripción

La Consejería de Medio Ambiente podrá solicitar en cualquier momento un informe de la Fase de Obra del proyecto, referente a las incidencias ambientales, desviación del Plan de Obra Inicial y las medidas protectoras y correctoras

Actuación.

Los responsables de la obra, y en el último término el promotor del proyecto, deberán realizar los informes que pueda solicitar la autoridad ambiental.

GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

Descripción

Durante el periodo que duren las obras de urbanización, se generarán una serie de residuos que deberán ser gestionados conforme a la normativa vigente (residuos sólidos urbanos, residuos especiales, residuos peligrosos, etc.

Actuación.

Referidos a la gestión de residuos generados: Los residuos deberán ser gestionados por empresas autorizadas administrativamente para cada uno de los procesos, separándose conforme a la normativa vigente, los residuos urbanos, otros residuos comunes de los residuos peligrosos y otros residuos especiales (restos de eliminación de vegetación, etc.). Se deberá garantizar la correcta gestión de los mismos a fin de evitar procesos contaminantes. El cumplimiento de esta actuación, deberá poder ser controlado mediante la documentación que requiere la normativa actual.

MEDIDAS DE RESTAURACIÓN DEL TERRENO

Descripción

Al finalizar las obras, deberá comprobarse el grado de eficacia de las medidas de restauración: Restauración de la zona de acopio de materiales, restauración de los terrenos donde se han realizado zanjas para canalizaciones de abastecimiento de aguas- saneamiento, línea eléctrica, etc.

Actuación.

Deberá inspeccionarse que la zona de actuación presenta unas condiciones de modelado del terreno que se asemejan a un aspecto natural, además de proceder a las labores de jardinería propias de la urbanización.

RESPONSABILIDAD DEL SEGUIMIENTO

La responsabilidad de la puesta en práctica de las medidas de control y seguimiento corresponderá al titular de las obras de urbanización. El titular deberá disponer de personal cualificado que realizará las siguientes tareas:

- Controlar que el mantenimiento de todas las instalaciones se lleve a cabo correctamente, teniendo en cuenta la adecuada gestión de los residuos de todo tipo. Se prestará especial interés a los residuos peligrosos.
- Elaborar propuestas correctoras ante la detección de incidencias medioambientales o anomalías durante la construcción y explotación.
- Realizar los informes de seguimiento y ponerlos a disposición de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en caso de ser requeridos. En el caso de que se produzca alguna anomalía en la aplicación de las medidas correctoras o se produzca algún impacto no previsto en el presente Documento Ambiental Estratégico, la Dirección Ambiental de Obra será la responsable de tomar las medidas oportunas para mitigarlo y de ponerlo en conocimiento de la Consejería de Medio Ambiente.

43 DE UN TOTAL DE 45

Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
12/02/2020
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES Y SINGULARIDADES A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DE LA NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

11.2.1 Residuos

Deberá realizarse una correcta gestión de residuos sólidos urbanos mediante la recogida selectiva, traslado y tratamiento adecuado de acuerdo con las ordenanzas municipales existentes; limpieza periódica de contenedores; propuesta de instalación de contenedores soterrados para evitar malos olores y presencia de contenedores en la vía pública.

11.2.2 Conservación y mantenimiento zonas verdes

En cuanto a las labores de conservación y gestión de zonas ajardinadas, deberá realizarse un adecuado mantenimiento de estas zonas (tratamientos selvícolas, podas, desbroces, aplicación de tratamientos fitosanitarios, riegos), a su vez comprobar periódicamente el buen funcionamiento de sistema de riego de bajo consumo.

E.6.PROHIBICION DE USO DE PRODUCTOS SOBRE PLANTACIONES EN ESPACIOS LIBRES

Queda prohibida la aplicación de herbicidas y productos fitosanitarios en el ámbito de los espacios libres generados, jardines públicos, y en los espacios de iguales características del resto de los del sector, para evitar que dichos productos acaben filtrando al agua del cauce del rio de la Vega.

En todo caso será de aplicación el Real Decreto 1311/2012, sobre uso sostenible de los productos fitosanitarios, que establece una serie de medidas para evitar la contaminación tanto puntual como difusa de las masas de agua y medidas para evitar la contaminación de las aguas.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
12/02/2020	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



F. VALORACIÓN ALEGACIONES E.A.E.

-Sobre las sugerencias de la plataforma ciudadana “Somos tarifa”

En cuanto a la zona de policía del dominio público hidráulico, sus dimensiones y limitaciones legales, han quedado perfectamente consideradas sus limitaciones en la normativa urbanística del presente documento.

Respecto a la procedencia de presuntas aguas fecales y vertidos contaminantes que podrían afectar al río de la Vega y por consiguiente a la playa de los Lances, así como a la presencia de la especie catalogada en peligro de extinción *Aphanius baeticus*, “salinete”, en el río de la vega, se hace constar el contenido de las alegaciones en el presente documento, aun no siendo cuestiones que tengan relación con el objeto de la innovación.

-Sobre las sugerencias de AGADEN

Tal como es sugerido, no se permitirá el tratamiento de las plantaciones de los espacios libres resultantes del sector en su totalidad con productos fitosanitarios, herbicidas, etc., dado el riesgo de que estos productos acaben afectando en alguna medida al cauce del río de la vega y por tanto a especies declaradas en peligro de extinción como el nombrado “salinete”.

Quedará incorporado como normativa en el presente documento.

-apartado E) normativa / subapartado E.6-

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	12/02/2020	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 04.02.2020
--------------	----------------------	------------	---

45 DE UN TOTAL DE 45



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 07f0bbb59e1c4fae989219ec6865d652001

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

