

A - 02/2012

Modificación Puntual del PGOU de Tarifa

Parcelas P-1 y P-2 de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II" y parcela 49 del Polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural

PRESENCIA... aprobado
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **10 5 MAYO 2012** (Artículo 128.9 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL
12 ENE. 2012
ENTRADA nº. 346.



PROMOTOR: ATALAYA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.
EXPEDIENTE Nº 10026
Fecha: Diciembre 2011

A. MEMORIA INFORMATIVA	2
A.1. Objetivo del documento	3
A.2. Promotor de la modificación	3
A.3. Antecedentes	3
A.4. Información urbanística	4
A.4.1. Situación	4
A.4.2. Superficie	4
A.4.3. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación	4
A.4.4. Características Naturales del Territorio	6
A.4.5. Estado actual de los terrenos	6
B. MEMORIA DESCRIPTIVA	8
B.1. Objeto de la modificación	9
B.2. Criterios básicos	9
B.3. Modificación	10
B.3.1. Las determinaciones preceptivas de ordenación estructural	10
B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada	11
B.3.3. Resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación	13
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	14
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación	15
C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad	18
C.3. Marco jurídico de la modificación	19
C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	19
C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio	25
C.3.3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	25
C.3.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental	26
D. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS	27
E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	30
E.1. Programa de Actuación	31
E.2. Estudio económico y financiero	31
F. PLANOS	32

SOLICITUD.

Presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 8 del Reglamento de Placamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo principal del presente documento es la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, alterando los parámetros urbanísticos de las parcelas P-1 y P-2 pertenecientes al ámbito del antiguo sector SUUI-3 "La Marina II" del PGOU de Tarifa, para, por un lado, incluir en la primera una superficie dotacional que mejore el sistema local de equipamiento del municipio de Tarifa, y se destine a un uso que atienda las necesidades del interés público en la zona de acceso al núcleo urbano principal de Tarifa, y por otro, ajustar la superficie media de las viviendas resultantes, de tal forma que éstas respondan a las necesidades socio-económicas reales de la situación actual, y se garantice el adecuado desarrollo y la ocupación del área urbana objeto de la presente innovación.

A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación de la presente modificación se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición formulada por Atalaya Desarrollos Inmobiliarios SL, con CIF B-41.944.513, como promotor del presente documento, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a iniciativa. El promotor es también propietario de la totalidad del suelo afectado por la presente modificación.

A.3. ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, en lo referente a las determinaciones de ordenación estructural, lo constituyen: el Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación de Tarifa, aceptado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 18 de octubre de 1.995; la Adaptación Parcial de dicho Plan General a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010; y la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, Parcela P-3 y P-6a de la Zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II" (antiguo sector SUUI-3 "La Marina II"), aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 4 de mayo de 2010.

Por otra parte el marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, en lo referente a las determinaciones de ordenación pormenorizada, lo constituye el Plan Parcial del Sector SUUI-3 "La Marina II" aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 12 de noviembre de 2.002, ya desarrollado y urbanizado.

del Reglamento de Placamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Situación

Los terrenos objeto de la presente Modificación, situados en el término municipal de Tarifa (Cádiz), están constituidos por las parcelas P-1 y P-2 de uso residencial, incluidas dentro de la Zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II", zona que coincide con el ámbito del antiguo sector PP SUUI-3 "La Marina II". Se sitúa al Noroeste del mencionado núcleo urbano, en el paraje denominado Los Lances. La parcela P-1 ocupa el extremo noreste del ámbito del mencionado Plan Parcial, estando la P-2 situada justo al sur de la anterior, dando ambas fachada a la Av. Batalla del Salado, viario de acceso al núcleo de Tarifa. También es objeto de la Modificación parte de la parcela 49 del polígono 20 del catastro de rústica, clasificada como suelo no urbanizable de carácter natural o rural y situada al noreste del núcleo urbano en la zona de Albacerrado.

A.4.2. Superficie

La superficie del ámbito de la Zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II", es de 135.368 m² de suelo, de los que 6.792,52 m² (6.340,00 m² según datos del Plan Parcial, corregidos por un levantamiento topográfico realizado por URTASA, Urbanizadora Tarifeña Sociedad Anónima Municipal, entidad promotora de la urbanización de los terrenos) corresponden a la parcela P-1 y 12.772,00 m² a la parcela P-2. Por otra parte, la superficie de los terrenos afectados dentro de la parcela 49 del polígono 20 es de 4.145,18 m².

La superficie total de suelo afectada por la presente innovación es por tanto de 23.709,70 m².


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

Los suelos pertenecientes a la parcela 49 del polígono 20 se adscriben al suelo no urbanizable de carácter natural o rural, según la nomenclatura de la legislación urbanística vigente. Dado

que estos suelos no han visto alterada su clasificación (aparte del cambio de terminología de las sucesivas legislaciones), no vuelve a hacerse referencia a ellos en el desarrollo del presente apartado.

En cuanto a los terrenos correspondientes a las parcelas P-1 y P-2 de "La Marina II", están adscritos a la clase de suelo urbano consolidado, como consecuencia del desarrollo de las determinaciones de los distintos instrumentos de planeamiento, habiendo quedado incluidos en la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II", por la Adaptación Parcial del PGMO a la LOUA, cuyos parámetros globales fueron objeto de la Modificación Puntual a la que se ha hecho referencia en el apartado A.3 anterior, quedando fijados en los siguientes valores, vigentes en la actualidad:

- Uso Global: Residencial
- Edificabilidad Global: 0,51 m²t/m²s
- Densidad Global: 47 viv/Ha



 Aprobado
 el día 15 MAYO 2012
 Artículo 178,9
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico,
 EL SECRETARIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO

Los parámetros de ordenación pormenorizada vigentes de las parcelas, establecidos por el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUUI-3 "La Marina II", son los que se recogen en el siguiente cuadro:

Parcela	P-1	P-2
Uso	Residencial	Residencial
Superficie	6.430 m ² (*)	12.772 m ²
Tipología	Colectiva Bloque Vertical u Horizontal	Colectiva Bloque Aislado
Ordenanza	Manzana Cerrada	Manzana con Edificación Aislada
Ocupación	50%	30%
Edificabilidad	6.618 m ² t	13.725 m ² t
Nº Máx. Viv.	61	127

(*) 6.792,52 m² de superficie real según el levantamiento topográfico efectuado.

SILIGENCIA

aprobado

A.4.4. Características Naturales del Territorio

Resolución aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012 Artículo 123,5 del Reglamento de Placamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

A.4.4.1. Topografía

La topografía de las parcelas P-1 y P-2 afectadas por esta innovación es relativamente plana, con pendientes descendentes hacia el Noroeste. Las pendientes longitudinales se sitúan en torno al 2-4%, siendo mayores más al sur, correspondiendo con la parcela P-2.

La porción de suelo no urbanizable objeto de la modificación se desarrolla en paralelo al viario perimetral a la urbanización Albacerrado. Presenta una ligera pendiente ascendente a lo largo del viario hacia el este y hacia el norte hasta el fondo de la parcela.

En ambos casos se trata de terrenos con la topografía propia del contacto entre las colinas que rodean la ciudad de Tarifa y la playa de Los Lances, extensión claramente plana indicativa del carácter aluvial de la zona.

A.4.4.2. Geotecnia

En líneas generales, los terrenos objeto de esta innovación se caracterizan por la presencia de un sustrato areno-limoso desde una variable que oscila entre 1,00/1,70 y 7,00/20,00 m. aproximadamente, registrándose hacia techo un recubrimiento de grosor medio de 1,50 m de terreno vegetal relleno de baja compacidad.

A.4.5. Estado actual de los terrenos

Los terrenos pertenecientes a las parcelas P-1 y P-2 están totalmente urbanizados, como así se reconoce en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y cuentan con las infraestructuras que se enuncian a continuación: red viaria, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telefonía.

La parcela P-2, está dividida en dos zonas por un paso peatonal obligatorio, libre de edificación, y previsto ya en el propio Plan Parcial del Sector SUUI-3 "La Marina II": zona A al norte de dicho paso peatonal y zona B al sur del mismo.

En la zona B de dicha parcela (extremo sur de la misma), existe ya ejecutado un conjunto residencial con los siguientes parámetros:

Nº de viviendas:	48 viviendas
Superficie Edificada:	5.287,84 m ²

El resto de la edificabilidad y del número de viviendas de la parcela 2, se materializará en al zona A (extremo norte de la parcela).

Por otra parte, los suelos pertenecientes a la parcela 49 del polígono 20 del suelo no urbanizable de carácter natural o rural se encuentran obviamente sin urbanizar, por lo que no cuentan con ninguno de los servicios antes mencionados. No obstante, al ser colindantes con el suelo urbano, tienen acceso directo desde la red viaria existente.

DILIGENCIA.
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012**. (Artículo... del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SILGENCIA.-

Resolución
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Art. 27 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



B. MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta Innovación es la modificación del número máximo de viviendas de aplicación a las parcelas residenciales P-1 y P-2 de la Zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II", para conseguir los objetivos descritos en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento. También es objeto la cesión de 150 m² de techo de uso dotacional al Ayuntamiento de Tarifa, para su incorporación al sistema local de equipamientos. Esta superficie de techo se suma a la edificabilidad lucrativa ya asignada por el Plan Parcial, y se localizará en la parcela P-1.

Es objeto también de esta Innovación, la ordenación de volúmenes en la parcela P-2, de manera que se refleje la realidad física ya ejecutada en la zona B de la mencionada parcela, manteniendo los parámetros materializados ya en dicha zona, y modificando tan sólo los que quedan pendientes de materializar en la zona A.

Por otra parte, como consecuencia de la modificación antes mencionada y en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, es necesario plantear como objeto secundario la delimitación de parte de la parcela 49 del polígono 20 para su incorporación al Sistema General de Espacios Libres de Tarifa, ya que, debido al incremento de viviendas que propone esta innovación, debe aumentarse su superficie a fin de mantener la proporción entre la superficie global del Sistema General de Espacios Libres y el número de habitantes.

B.2. CRITERIOS BÁSICOS

Para conseguir el objetivo descrito se hace necesario incrementar la densidad de viviendas y la edificabilidad aplicables en las parcelas consideradas, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- Respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente.
- Mantener los parámetros de edificabilidad lucrativa y aprovechamiento asignados a las parcelas objeto de la modificación por el correspondiente Plan Parcial.
- Mantener inalterados los parámetros urbanísticos materializados en la zona B de la parcela P-2.
- Mantener el estándar de Sistema General de Espacios Libres establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, en su documento de Adaptación Parcial a

la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en 13,91 m²/hab.

B.3. MODIFICACIÓN

La presente innovación consiste fundamentalmente en modificar los parámetros urbanísticos de número máximo de viviendas en las parcelas P-1 y P-2 (no superando el 20% de la actualmente vigente), y destinar 150 m² de techo con uso dotacional, que se situarán en la parcela P-1, para su incorporación al sistema local de equipamientos del municipio de Tarifa; se modifica también la altura máxima y la ordenanza de aplicación de la parcela P-1, asimilándola a la P-2, colindante; y se mantiene la edificabilidad (derivativa de cada una de las parcelas. *del Reglamento de Planeamiento Urbanístico*).

Asimismo, se procede a la ordenación de volúmenes en la parcela P-2, en los términos expresados en el apartado B.1. anterior.

Por último, y dada la vocación turística de la zona en que se encuentran los terrenos objeto de esta modificación, se introduce como uso compatible, en las parcelas de uso característico residencial, el uso hotelero.

Las alteraciones que supone la presente innovación afectan a las determinaciones que según la legislación urbanística vigente debe contener el Plan General de Ordenación Urbanística, en los términos que se expresan a continuación.

B.3.1. Las determinaciones preceptivas de ordenación estructural

a. La clasificación del suelo

“La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo” es, según lo dispuesto en el apartado 1.A).a del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, una determinación perteneciente a la ordenación estructural establecida por los Planes Generales.

Para mantener el estándar de Sistema General de Espacios Libres del municipio, establecido por el PGOU de Tarifa en su documento de Adaptación Parcial a la LOUA, una vez que se haga efectivo el incremento de viviendas propuesto por esta innovación, ésta debe reclasificar parte de una parcela adscrita por el planeamiento general vigente al suelo no urbanizable de carácter natural o rural, para incorporarla al Sistema General de Espacios Libres del municipio.

En concreto se trata de 4.145,18 m² de la parcela 49 del polígono 20, del catastro de rústica, situada junto a la Zona 8 "S3. Albacerrado" del suelo urbano de Tarifa. La delimitación de esta zona se recoge en los Planos de Ordenación O.3 y O.4 de la presente modificación. Tal y como se comentó en el apartado A.4.5 de la Memoria de Información, la parcela considerada tiene acceso directo desde el viario existente en la zona.

b. Usos, densidades y edificabilidades globales de las zonas de suelo urbano

El apartado 1.A).d. del artículo 10 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que la determinación de los "usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano", pertenece a la ordenación estructural.

De los tres parámetros antes mencionados, para la Zona 7 de suelo urbano del núcleo de Tarifa solo se altera la densidad global de viviendas que marca el planeamiento general vigente, y que se transcribió en el apartado A.4.3 del presente documento. La presente modificación incrementa el número total de viviendas de la Zona de 632 a 756 (incremento inferior al 20% sobre la densidad vigente de la zona a la que pertenecen las parcelas), por consiguiente, para poder llevar a cabo las alteraciones que la innovación propone en las parcelas P-1 y P-2 de "La Marina II" debe modificarse el parámetro de densidad global de viviendas de la Zona 7, quedando los parámetros globales de la mencionada zona, tal como se expresa a continuación:

- Uso Global: Residencial
- Edificabilidad Global: 0,51 m²/m²s
- Densidad Global: 55,85 viv/ha

B.3.2. Las determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada

Según lo dispuesto en el apartado 2.A).a del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada en el suelo urbano consolidado "*la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo*".

a. Los parámetros urbanísticos de las parcelas objeto de la innovación

Dado que las parcelas P-1 y P-2 se encuentran dentro del suelo urbano consolidado, para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, la presente innovación debe establecer los parámetros urbanísticos básicos y las ordenanzas para cada parcela con las alteraciones necesarias para poder alcanzar el objeto de la innovación. Dichos parámetros urbanísticos se resumen a continuación:

SEJUEZCENCIA. aprobado
 totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 13 de Mayo 2019. (Artículo 124,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



	Parcela P-1	Parcela P-2
Clasificación	Urbano Consolidado	Urbano Consolidado
Uso	Residencial	Residencial
Superficie	6.792,52 m ²	12.772,00 m ²
Ordenanza	"Residencial en manzana edificación aislada" del P. P. "La Marina II"	"Residencial en manzana con edificación aislada" del P. P. "La Marina II"
Edificabilidad	6.618,00 m ² t (residencial) 150,00 m ² t (dotacional)	13.725,00 m ² t
Ocupación	50%	50%
Altura	P.B.+3	P.B.+3
Nº Máx. Viv.	116	196

b. Las condiciones de uso

Se modifican los artículo 25 y 39, sobre las condiciones de uso de los ámbitos de ordenanza residencial en manzana con edificación aislada y residencial en manzana cerrada, respectivamente, para, por un lado, introducir como uso compatible, el hotelero (entendiéndose como tal los descritos en el artículo 36 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo, y cualquier otra que la modifique, desarrolle o sustituya), y, por otro lado, modificar las condiciones en que se pueden presentar los usos compatibles en dichos ámbitos.

c. La ordenación de volúmenes de la Parcela P-2

Asimismo, la presente modificación establece una ordenación de volúmenes dentro de la parcela P-2, tal como queda reflejado en el plano de ordenación correspondiente de la presente modificación, respetando la zonificación que ya venía prevista en el propio Plan Parcial, y cuyos parámetros básicos se recogen en el siguiente cuadro.

	Zona A (pendiente de ejecución)	Zona B (edificada)	Zona C (paso peatonal obligatorio)
Superficie	8.423,15 m ²	3.871,20 m ²	477,65 m ²
Edificabilidad	8.437,16 m ²	5.287,84 m ²	-
Ocupación	52,83%	50%	0%
Altura	P.B.+3	P.B.+3	
Nº Máx. Viv.	148	148	-

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico,
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

B.3.3. Resumen de las alteraciones introducidas por la presente innovación

Además de las alteraciones que esta innovación introduce sobre las parcelas P-1 y P-2 de la Zona 7 del suelo urbano consolidado, recogidas en el apartado anterior, también se ve afectada una parcela en suelo no urbanizable, con el alcance que se recoge en el siguiente cuadro:

	SGEL-P-49.20
Clasificación	SG
Uso	Espacios Libres
Superficie	4.145,18 m ²
Ordenanza	"Espacios Libres" del PGOU de Tarifa

Por otra parte, al no haberse incrementado la edificabilidad lucrativa en las parcelas, ni el uso global, no se produce aumento del aprovechamiento lucrativo, como puede observarse en el siguiente cuadro:

Parcela	DATOS SEGÚN PGOU				DATOS SEGÚN MODIFICACIÓN				
	Edificabilidad (m ²)	Uso	Coef. Homog. (m ² utc/m ²)	Aprov. Lucrativo (m ² utc)	Edificabilidad (m ²)	Uso	Coef. Homog. (m ² utc/m ²)	Aprov. Lucrativo (m ² utc)	
P-1	6.618,00	Res. Libre	1,00	6.618	150,00	Dotacional	--	--	
					6.618,00	Res. Libre	1,00	6.618	
P-2	13.725,00			13.725	13.725,00			13.725	
TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				20.343	TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO				20.343

RELIGENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 108. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La principal actividad económica de Tarifa es la turística, que se desarrolla con ciertas particularidades propias que se han consolidado en el transcurso de los últimos treinta años, especializándose en torno al deporte y la naturaleza. Es intención del municipio impulsar dicha actividad, como principal generadora de riqueza del mismo, mediante una oferta organizada y conjunta de la misma, para lo que el gobierno municipal ha desarrollado un programa de actuaciones específicas, una de las cuales es la puesta en funcionamiento de la Oficina Municipal de Información Turística. Para su instalación el gobierno municipal, ha estimado, como ubicación idónea la esquina noreste de la parcela P-1 de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa, ya que se encuentra en una situación singular en la rotonda de acceso a dicho núcleo, al ser el primer solar urbano que encuentra el visitante que llega a Tarifa.

La coyuntura económica actual, especialmente ardua para las entidades municipales, hace inviable la adquisición de los terrenos necesarios para instalar dicha Oficina, por lo que el gobierno municipal ha tenido que recurrir a ejercer la potestad de la ordenación urbanística para la obtención de la nueva dotación local.

Con la reserva de 150 m² de techo con uso dotacional (Oficina Municipal de Información Turística), que se incorporarán al Sistema Local de Equipamientos del municipio de Tarifa para su mejora, esta innovación contribuye a alcanzar los fines específicos de la actividad urbanística, recogidos en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el que, entre otros, se recoge como un fin de dicha actividad *"garantizar...la adecuada dotación y equipamiento urbanos"*.

En el mismo artículo antes citado también se reconoce como fin de la actividad urbanística *"garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo"*. Este fin actúa en ambas direcciones, es decir, al igual que la obtención de un beneficio fruto del desarrollo del planeamiento origina unas determinadas cargas, también está en el espíritu de la LOUA que al imponerse una carga a los promotores, como es en este caso la cesión de 150 m² para uso dotacional, estos deban obtener un beneficio, que en este caso se traduce en un incremento de la densidad de viviendas fijada para la zona.

Hay que considerar que la densidad establecida por el planeamiento vigente para la zona implica una ratio de edificabilidad por vivienda muy elevada, que no se corresponde con la tipología turística demandada en la actualidad en el núcleo de Tarifa. Esta está muy

relacionada con la especificidad de la actividad turística del municipio, ya comentada, vinculada al deporte y la naturaleza, lo que implica una demanda de viviendas con unos programas muy ajustados en cuanto a estancias y a superficie de las mismas, ya que al desarrollarse la actividad turística con programas al aire libre, las viviendas se usan práctica y exclusivamente como dormitorios.

Manteniendo los parámetros actuales, a corto y medio plazo se haría inviable el desarrollo de los solares vacantes en la zona, dando lugar a la actual imagen urbana de grandes áreas urbanizadas sin consolidar por la edificación, incluso con determinados solares con obras paralizadas, lo que, a la larga, resulta bastante negativo.

Esta situación podría resolverse elevando, siempre dentro de los límites marcados por la legislación urbanística vigente, la densidad global de viviendas de la zona urbana afectada. En cualquier caso, la nueva densidad propuesta supone un incremento menor del 20% con respecto a la densidad de partida de la zona. Por otra parte, a la hora de fijar esta densidad se han tenido también en cuenta los parámetros de las restantes zonas en suelo urbano consolidado del núcleo de Tarifa, tomándose una densidad algo inferior a la de las zonas que el PGOU de Tarifa denomina "Unidades Integradas preexistentes", y muy por debajo del tope de 85 viv/ha adoptado para el Conjunto Histórico o las 75 viv/ha de la zona de extensión de viviendas plurifamiliares. El incremento de densidad propuesto permitiría ofrecer productos inmobiliarios mucho más accesibles al público, y dentro de los márgenes de beneficio económico que permitan actuar a la iniciativa privada.

En la coyuntura económica actual, y dada la problemática específica que se ha venido produciendo en el mercado inmobiliario, con un encarecimiento progresivo del suelo y de la vivienda que no es en absoluto proporcional a los incrementos medios de renta, se hace más necesario que nunca replantearse las condiciones en que se viene desarrollando el mercado. Si bien es cierto que con las políticas de fomento para vivienda protegida de los últimos tiempos se está favoreciendo el acceso a la vivienda de sectores amplios de población, no lo es menos que hay determinados grupos de renta que en principio no tendrían la posibilidad de acceder a esta modalidad, si bien encuentran dificultades para adquirir sus viviendas dentro del mercado inmobiliario "convencional". Surge por tanto la necesidad de conseguir también productos competitivos dentro del mercado de vivienda libre, que resulten asequibles para los potenciales compradores. Por otra parte, no puede olvidarse que en un municipio de carácter eminentemente turístico como Tarifa, la demanda de segunda residencia es muy elevada, y

desde el mercado inmobiliario deben ofrecerse productos adecuados, que satisfagan las necesidades de la demanda turística.

El incremento de densidad, por tanto, va a ayudar de forma definitiva, no solo a superar la situación urbanística descrita, en tanto en cuanto va a permitir continuar a corto plazo la consolidación de la zona, si no también, a poner en el mercado una oferta inmobiliaria más variada que dé respuesta por una parte a las necesidades de vivienda de aquellos sectores de la población de Tarifa que no cumplen las condiciones para acceder a una vivienda protegida, y, por otra, a incrementar la actividad turística del municipio en tanto se van a poner en el mercado productos adecuados a las necesidades y posibilidades de los usuarios de la oferta turística del municipio.

En este sentido, uno de los principales fines, recogidos en el mencionado artículo 3, es *"garantizar... el acceso a una vivienda digna a todos los residentes de Andalucía evitando la especulación del suelo"*. No obstante, en el apartado siguiente del mismo artículo, se reconoce como fin *"Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo"*. Es decir, se reconoce el valor de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico de las ciudades, y que dicha iniciativa debe, como es lógico, resultar beneficiosa para aquéllos que la lleven a cabo. Aún en las circunstancias actuales, no podemos negar la importancia del sector inmobiliario en el desarrollo económico de nuestra región, por lo que cualquier medida que implique un desarrollo urbanístico equilibrado, en el que se consigan productos inmobiliarios asequibles con un beneficio ajustado debe ser bienvenida.

Por otra parte, la localización del Sistema General de Espacios Libres propuesto también se adecua a la finalidad de la actividad urbanística de vincular los distintos usos del suelo a una utilización racional y sostenible de los mismos. Los terrenos sobre los que se sitúa el Sistema General están afectados por la zona de protección del Cementerio Municipal de Tarifa (Art. 39 del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril), por lo que no podrían destinarse a usos residenciales, existiendo también ciertas restricciones a la implantación de otros usos. Dado que se encuentran en la zona prevista de crecimiento del núcleo de Tarifa, y que a medio o largo plazo se incorporarán a su desarrollo urbanístico, parece adecuado destinarlos a espacios libres, ya que de esta forma no se plantea ninguna incompatibilidad con los usos existentes o futuros en la zona, más bien al contrario, la ubicación del Sistema General contribuirá a recalificar el área residencial de Albacerrado, y a minimizar el posible impacto de las instalaciones del cementerio, estableciéndose como una

Resolución aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa

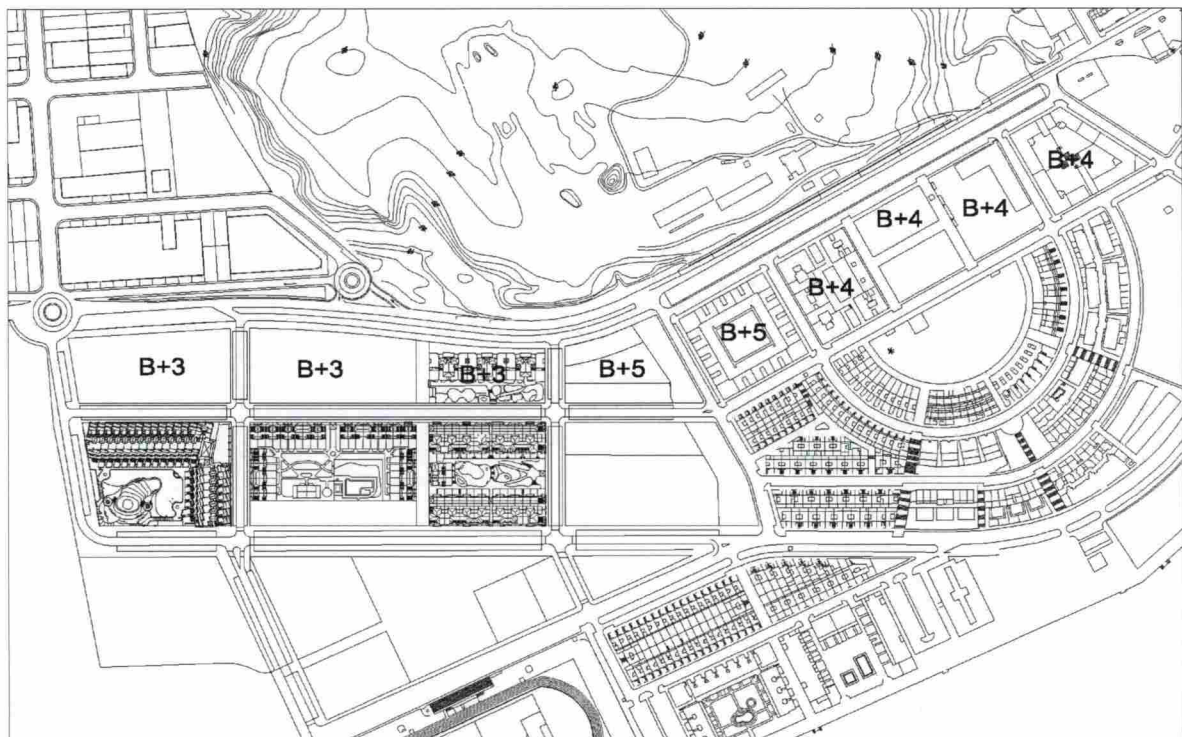
señalada celebrada el día 15 MAYO 2012

zona de transición entre el núcleo urbano y el cementerio, y sirviendo de acceso a éste, ya que se encuentra en la zona de paso de el casco urbano al cementerio y así esta funcionando en la actualidad.

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

El presente documento, si bien responde a la necesidad de modificar la ordenación urbanística de la zona, para reservar una edificabilidad dotacional en la entrada de la localidad, como parte esencial de la estrategia municipal por potenciar la actividad turística de Tarifa, propone una ordenación que es respetuosa con el modelo de ciudad establecido desde el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa para la zona en la que se encuentran las parcelas objeto de esta Modificación.

En este sentido las alteraciones introducidas por la presente modificación, aun habiendo reservado una edificabilidad dotacional en una parcela residencial, no afectan a la tipología, ni a la morfología edificatoria, ni a sus alineaciones, ni a la altura máxima de las edificaciones de la zona. En este sentido, al no haberse aumentado la edificabilidad, el volumen edificable no varía con respecto al inicialmente propuesto. Sí se ha alterado la ordenanza de aplicación y la altura máxima de la parcela P-1, pero se ha hecho equiparándolas con las parcelas colindantes con fachada a la calle Batalla del Salado.



SUSCIPCIÓN.-

aprobado

En cuanto a la incorporación de la parcela 49 del polígono 20 al Sistema General de Espacios Libres del municipio de Tarifa, si bien es cierto que supone una alteración en la ordenación existente, esta es claramente positiva, ya que mejora sustancialmente la calidad del medio urbano, incorporando un área libre que dará servicio a las edificaciones residenciales existentes, ocupando la zona de protección del actual Cementerio.

La inclusión de un espacio libre en el límite norte del núcleo no supone, pues, en ningún caso la ruptura con el modelo de ciudad existente, si no un anticipo del desarrollo racional, y por consiguiente, previsible, del núcleo urbano de Tarifa, al establecerse un uso que va a tener continuidad con los terrenos colindantes que se incorporen al futuro proceso de expansión urbana de Tarifa.

Por todo lo expuesto concluimos que la innovación propuesta se adecua plenamente al entorno urbano en el que se encuentran las parcelas, sin que suponga una ruptura con el modelo de ciudad.

C.3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

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

C.3.1.1. Procedencia de la modificación

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

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

La modificación de la densidad de viviendas que se propone afecta a un ámbito muy reducido del núcleo urbano de Tarifa, y supone a efectos prácticos un incremento en el número de viviendas prácticamente inapreciable. Ni este cambio, ni la reclasificación de parte de una parcela de suelo no urbanizable para destinarla a Sistema General de Espacios Libres, son de

una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación.

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

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

La Modificación 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 Modificación 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.

Como ya hemos descrito, la presente innovación consiste en la modificación de los parámetros urbanísticos globales de aplicación en la Zona 7 del suelo urbano de Tarifa, la clasificación de un nuevo Sistema General de Espacios Libres, la cesión de una superficie de uso dotacional y la ordenación de volúmenes de la parcela P-2.

Según lo dispuesto en el apartado 1.A)d) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los *"Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado"* constituyen una de las determinaciones de ordenación estructural que el planeamiento general debe contener, y análogamente se expresa según el apartado 1.A)a) del mismo artículo con respecto a la clasificación del suelo.

Ya que la presente innovación incide sobre ambos aspectos antes mencionados, debemos concluir que tiene carácter ESTRUCTURAL.

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

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

"Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial" (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

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

C.3.1.2. Régimen 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 modificación debe observar iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos, con las particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

C.3.1.2.1 Reglas de ordenación (Apartado 2.a 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 1ª

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

Por otra parte, al conseguir la viabilidad del desarrollo urbanístico de la zona, se consigue colmatar la trama y mejorar la imagen urbana de toda la zona, por tanto se estaría incidiendo en la primera 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, relativa al desarrollo cohesionado de las ciudades.

Resolución celebrada el día 30 de Mayo 2012 (Artículo 128,5

Asimismo, el presente documento, como se justifica a continuación, prevé el incremento de los Sistemas Generales de Espacios Libres en la proporción que suponga el aumento de población para el mantenimiento del estándar de Sistema General de Espacios Libres establecido por el PGOU en su documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

En la presente innovación se incrementa la densidad de viviendas de la Zona 7 del núcleo urbano de Tarifa. Por tanto, su aplicación supone un incremento en el horizonte poblacional previsto por el planeamiento general, y debe contemplarse el mantenimiento de los estándares de sistemas generales.

Para determinar las medidas compensatorias necesarias consideramos el incremento poblacional que el aumento de viviendas supondría. Aplicamos la ratio habitantes/vivienda establecida en 2,4 por la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y consideramos el estándar de Sistema General de Espacios Libres que el planeamiento general de Tarifa fija en 13,91 m²/habitante. Debe por tanto delimitarse una parcela con una superficie total de 4.145,18 m² destinada a incorporarse al Sistema General de Espacios Libres de Tarifa. La cifra considerada se obtiene según el siguiente cuadro:

PARCELA	INCREMENTO VIV.	RATIO (hab/viv)	INCREMENTO POBL. (hab)	ESTÁNDAR SGEL (m ² /hab)	SUPERF. SGEL (m ²)
P-1	55	2,4	132	13,91	1.836,12
P-2a	69	2,4	166	13,91	2.309,06
TOTALES	124		298		4.145,18

La obtención del Sistema General será por cesión obligatoria y gratuita, que se materializará con la aprobación definitiva de la presente innovación.

Por último, en tanto que la presente modificación no supone un incremento de la edificabilidad lucrativa de las parcelas objeto de las mismas, las infraestructuras, servicios y dotaciones existentes no menoscaban su capacidad y funcionalidad como consecuencia de la nueva solución propuesta. La documentación gráfica informativa de las mismas se adjunta.

b. Regla 2ª

En esta regla de ordenación se enumeran una serie de circunstancias que, en caso de producirse en la innovación, implicarían la necesidad de "contemplar las medidas

compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento". Estas son:

- Aumento del aprovechamiento lucrativo del terreno.
- Desafectación de suelos de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos.
- Supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Ninguna de las tres circunstancias enumeradas se da en la modificación, ya que como puede observarse en la tabla del apartado 0, las alteraciones introducidas por la misma no provocan incremento de aprovechamiento. Tampoco se desafecta ningún suelo ni se afectan determinaciones relativas a vivienda protegida, por lo que esta regla no es de aplicación.

c. Regla 3º

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

d. Regla 4º

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 5º

En tanto todas las parcelas a las que se asigna el uso residencial ya tenían esa calificación previamente, la presente modificación no tiene que cumplir esta regla.

C.3.1.2.2 Reglas de documentación (Apartado 2.b del Art. 36)

La presente innovación, al tratarse de una modificación de Plan General, tal y como establece el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado 2.b, contiene la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones propias del Planeamiento General, que, tal y como recoge el artículo 19 de la mencionada Ley, consta como mínimo de: una "Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía)"; "Normas Urbanísticas (que contienen) las

determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas"; y "Planos (que definen) sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contenga".

C.3.1.2.3 Reglas de procedimiento (Apartado 2.c)

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

- Regla 1ª

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

- Regla 2ª

Dado que no es objeto de la presente innovación una zonificación o uso urbanístico diferente de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación no está sometida al cumplimiento de esta regla.

- Regla 3ª

Aunque 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, no será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública, en tanto que las alteraciones introducidas por aquélla, sólo afectan a terrenos que son propiedad de la entidad que ha instado su tramitación.

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 aplicará la regla 1ª de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación

Urbanística de Andalucía, sobre la "Tramitación de los instrumentos de planeamiento", en virtud de la cual, dicha aprobación inicial corresponde a la administración competente para su tramitación, que, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 31 de la mencionada Ley, sobre las "competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento", corresponde al municipio de Tarifa.

Asimismo, el procedimiento de aprobación, al tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural, formulada con posterioridad a la aprobación de la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se regulará por lo establecido en el punto 2 de la Disposición adicional primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en lo referente a los informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, los cuales serán objeto de valoración conjunta por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en lo que respecta a los pronunciamientos de las Consejerías y Organismos en ella representados.

C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio

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

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

C.3.3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa

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

C.3.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental

El presente documento, al destinar un suelo clasificado como no urbanizable a Sistema General de Espacios Libres, está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía ya que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación" de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de planes y Programas" marca los instrumentos urbanísticos sujetos a evaluación ambiental y en la categoría 12.3 del Anexo I señala las innovaciones que afectan a suelo no urbanizable.

Diciembre de 2011

Raquel Chabrera Rubio
aprobado

SILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 5 MAYO 2012. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SOLICITUD.

EXPEDICIÓN

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012. (Artículo 178 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



D. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1 Ordenanzas de aplicación.

Para cada una de las parcelas resultantes de la presente innovación, serán de aplicación, para lo no regulado en las presentes normas urbanísticas, las siguientes ordenanzas:

Parcela P-1	Parcela P-2	SGEL-P-49.20
"Residencial en manzana con edificación aislada" del P. P. "La Marina II"	"Residencial en manzana con edificación aislada" del P. P. "La Marina II"	"Espacios Libres" del PGOU de Tarifa

URGENCIA.

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **5 MAYO 2012**. (Artículo 128,5

Artículo 2 Edificabilidad, altura y número de viviendas.

La edificabilidad, ocupación, altura y el número de viviendas máximos para las parcelas con uso residencial resultantes de la presente innovación queda fijado en la siguiente tabla:



	Parcela P-1	Parcela P-2
Edificabilidad máxima	6.618,00 m ² (residencial) 150,00 m ² (dotacional)	13.725,00 m ²
Nº viviendas máximo	116 viviendas	196 viviendas
Altura máxima	B+3	B+3
Ocupación	50%	50%

Artículo 3 Modificación de las ordenanzas del Plan Parcial La Marina II.

1. Se modifica el siguiente artículo de las Condiciones Particulares del Ámbito de Ordenanza Residencial en Manzana con Edificación Aislada, dejándolo con el contenido que se expresa a continuación:

- **Artículo 29. Condiciones de uso.** El artículo 29 queda con la siguiente redacción:

"Como uso predominante se establece el residencial, admitiéndose como usos compatibles los siguientes: Comercial y Almacenes, Oficinas, Hostelero, Hotelero, Sanitario, Asistencial, Espectáculos y recreativos, Socio – cultural, Educativo, Dotacional, equipamientos y servicios públicos, Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas, Espacios libres.

Los usos compatibles podrán ubicarse o bien en edificio independiente del uso principal, o bien en cualquiera de las plantas de la edificación de dicho uso e incluso podrán sustituirlo por completo".

2. Se modifica el siguiente artículo de las Condiciones Particulares del Ámbito de Ordenanza Residencial en Manzana Cerrada, dejándolo con el contenido que se expresa a continuación:

- Artículo 35. Condición de uso. El artículo 35 queda con la siguiente redacción:
"Las condiciones de uso serán las mismas establecidas en el artículo 29".

SILIGENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012**. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SOLICITUD.

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAYO 2012. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

E.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La presente Modificación Puntual introduce la siguiente alteración en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

a. Sistema General de Espacios Libres SGEL P-49.20

La parcela destinada al Sistema General de Espacios Libres se obtendrá por cesión obligatoria y gratuita, una vez aprobada la presente modificación puntual. La ejecución de la urbanización del Sistema General deberá estar finalizada previa a la obtención de la licencia de primera ocupación de las viviendas que excedan el máximo establecido por el planeamiento vigente para las parcelas objeto de esta innovación.

b. Local de uso dotacional

El local de 150,00 m² de uso dotacional se obtendrá por cesión gratuita, una vez finalizada la edificación en la que se sitúe dentro de la parcela P-1.

No es necesario redactar un Plan de Etapas para la presente innovación.

E.2. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

La presente Modificación Puntual no afecta a las previsiones del Estudio Económico y Financiero del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, ya que tanto la obtención de la parcela destinada a Sistema General de Espacios Libres como la del local de uso dotacional, se realizan mediante cesión obligatoria y gratuita.

Asimismo no es necesaria una valoración económica financiera de la presente Modificación.

SE IGNORAN.

autorizado
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 15 MAR 2016 (Artículo 128.5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



SEJENCIA.-

secretario

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **5 MAYO 2012** del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



F. PLANOS