

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 11 de noviembre de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CTOTU de Cádiz de 20 de septiembre de 2018, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa del núcleo urbano «La Marina I».

Expte.: TIP/2013/000858.

Mediante Acuerdo de 20 de septiembre de 2018, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió Aprobar el Plan Especial para la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa Parcela 29 de la zona 6 núcleo urbano «La Marina I» y Parcela 42 del Polígono 20 en SNU de carácter natural o rural, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, con fecha 3 de octubre de 2018, y con el número de registro 7826, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Igualmente, con fecha 17 de octubre de 2018 se ha inscrito en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de Tarifa con el número de registro 53.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 20 de septiembre de 2018, referente a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa Parcela 29 de la zona 6 núcleo urbano «La Marina I» y Parcela 42 del Polígono 20 en SNU de carácter natural o rural, como Anexo I de la presente Resolución.

Segundo. Publicar, de conformidad con el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el articulado de la Normativa Urbanística, como Anexo II de la presente Resolución.

Cádiz, 11 de noviembre de 2018.- El Delegado, Ángel Acuña Racero.

ANEXO I

Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa Parcela 29 de la zona 6 núcleo urbano «La Marina I» y Parcela 42 del Polígono 20 en SNU de carácter natural o rural, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 28 de marzo de 2017, y aprobada provisionalmente el 24 de julio de 2018; visto el Dictamen del Consejo Consultivo de

00145895

Andalucía de 29 de noviembre de 2017; el Informe del Servicio de Urbanismo de 17 de septiembre de 2018; y la Propuesta de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz de 17 de septiembre de 2018, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz dicta el presente Acuerdo conforme a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El municipio de Tarifa se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, aprobado por el Consejo de Gobierno de Andalucía con fecha 20 de diciembre de 2011.

El planeamiento general vigente de Tarifa lo constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 27.7.1990, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 18.10.1995. Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Tarifa de fecha 23.3.2010 siguiendo el procedimiento establecido por el 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.

El ámbito de la Modificación Puntual comprende la parcela de suelo urbano 29 de la zona 6 ocupada en la actualidad por el Campo de Fútbol municipal y la parcela en suelo no urbanizable de carácter natural o rural número 42 del polígono 20, a donde se propone dar traslado de dicho equipamiento municipal.

Segundo. El objeto de la modificación a tenor de la Memoria Descriptiva del documento, es:

1. Ubicar un nuevo elemento integrante del Sistema General de Equipamiento, con una superficie de 36.312,75 m², para la implantación de una instalación deportiva (campo de fútbol y atletismo) en terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural o rural. En virtud de la modificación propuesta, el terreno destinado al equipamiento deportivo se excluye de la clasificación del suelo al considerarse en el documento técnico que por su naturaleza, entidad y objeto tiene un carácter singular (artículo 44 LOUA). Se adscribe al suelo urbano a los efectos de su valoración y obtención.

2. Cambiar el uso de 24.911,06 m² de la parcela de Sistema General de Equipamiento Deportivo en suelo urbano, en la que se ubica el actual campo de fútbol, asignándole un uso hotelero. La parcela mantendría su clasificación como suelo urbano si bien dejaría de ser suelo urbano consolidado para pasar a la categoría de suelo urbano no consolidado dado el cambio de uso y con el fin de mantener la proporcionalidad entre el aprovechamiento de la zona y las dotaciones y servicios de la misma (art. 45.2.B.b).

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a su tramitación administrativa, llevándose a cabo las siguientes aprobaciones por el pleno municipal:

Aprobación Inicial.

Según consta en certificación emitida por la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 23 de julio de 2013 se adoptó por mayoría absoluta el acuerdo de Aprobación Inicial del documento de «Modificación del PGOU: Parcela 29 de la Zona 6 del núcleo urbano de Tarifa “La Marina I” y Parcela 42 del Polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural». En virtud de dicho acuerdo se somete el expediente al trámite de información pública durante el plazo de un mes a partir

de su publicación en el boletín oficial correspondiente (BOP núm. 157, de 19.8.2013) y en el periódico Europa Sur (edición de 19.8.2013) así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la sede electrónica municipal.

Aprobación Provisional.

El Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 18 de marzo de 2015, adopta por mayoría absoluta de sus miembros presentes los siguientes acuerdos:

1. Aprobar provisionalmente el documento de Modificación del PGOU de Tarifa, Parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa «La Marina I» y parcela 42 del polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural, así como su estudio de impacto ambiental.
2. Remitir a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de medio ambiente la última documentación aportada para cumplimentar lo previsto en el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido.
3. Recabar la ratificación de los informes sectoriales emitidos.
4. Remitir el expediente completo a la delegación territorial de la Consejería competente en materia de urbanismo a los efectos de la emisión de su preceptivo informe si se estimara por este órgano que la modificación no es de carácter estructural, o subsidiariamente, a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo como órgano competente para su aprobación definitiva, a fin de que lo examine en todos sus aspectos y resuelva sobre dicha aprobación, si dicho órgano considera que se trata de una modificación de carácter estructural.

Nueva Aprobación Provisional.

Tras la redacción de los correspondientes informes técnico y jurídico, con la conformidad de la Secretaría General, el Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria celebrada el día 28 de marzo de 2017, adopta por mayoría absoluta de sus miembros presentes los siguientes acuerdos:

1. Responder a los escritos de alegaciones presentados en el sentido indicado en los informes técnicos emitidos
2. Aprobar provisionalmente el documento técnico de la Modificación del PGOU de fecha 28 de marzo 2017, así como su Resumen Ejecutivo y Estudio Ambiental Estratégico
3. Recabar la verificación o adaptación de los informes sectoriales.
4. Remitir el expediente completo a la Delegación Territorial competente en materia de urbanismo

Tramitación ambiental.

La Modificación del PGOU de Tarifa relativa a la parcela 29 de la Zona 6 del núcleo urbano La Marina I y a la parcela 42 del polígono 20 en SNU de carácter natural-rural cuenta con Declaración Ambiental Estratégica tramitada conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre. Dicha Declaración concluye que la Modificación del PGOU propuesta no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento, en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Anexo I de la misma.

Nueva aprobación provisional.

En sesión plenaria de 24 de julio de 2018 el Ayuntamiento de Tarifa acuerda responder a los escritos de alegaciones, y aprobar provisionalmente nuevo documento de la Modificación del PGOU de Tarifa relativa a la parcela 29 de la Zona 6 del núcleo urbano La Marina I y a la parcela 42 del polígono 20 en SNU de carácter natural o rural, que ha sido elaborado para cumplimentar la subsanación de deficiencias indicadas en el acuerdo de suspensión adoptado por la CTOTU en sesión de 24 de enero de 2018. Asimismo, se acuerda remitir el expediente a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio

Ambiente y Ordenación del Territorio, para que sea sometido a resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en cumplimiento de la subsanación de deficiencias señaladas en la resolución emitida por dicho órgano el pasado 24 de enero de 2018.

El documento fue previamente sometido a nueva información pública por Edicto de Alcaldía de 9 de mayo de 2018.

Cuarto. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 24 de enero de 2018, emite resolución sobre la Aprobación Definitiva del Documento de la Modificación aprobado provisionalmente el 28 de marzo de 2017, acordando suspender la Modificación, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las deficiencias sustanciales a subsanar contenidas en los Fundamentos de Derecho Tercero de dicha resolución.

La Modificación propone una diferente zonificación del equipamiento correspondiente al Campo de Fútbol municipal localizado en el Plan General, por lo que de acuerdo con el artículo 36.2.c.2.^a, se solicitó por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía, el cual fue emitido con fecha 29 de noviembre de 2017 en sentido favorable.

Quinto. Mediante escrito de fecha 9 de agosto de 2018, el Ayuntamiento de Tarifa presenta en la Delegación Territorial el Documento de la Modificación del PGOU de Tarifa relativa a la parcela 29 de la Zona 6 del núcleo urbano La Marina I y a la parcela 42 del polígono 20 en SNU de carácter natural o rural, aprobado por el Pleno municipal de 24 de julio de 2018 y cuyo objeto es incorporar la subsanación de las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de fecha 24 de enero de 2018.

Sexto. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, emite Informe de fecha 17 de septiembre de 2018.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 13 del Decreto de la Presidencia 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías; y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral, y de urbanismo corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el artículo 2.3.e) del Decreto 216/2015, de 14 de julio, se adscribe a esta Consejería la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 304/2015, de 28 de julio, se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y se crea la Delegación Territorial de la Consejería Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA. y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. El 17 de septiembre de 2018, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del nuevo documento aprobado por el Ayuntamiento el 24 de julio de 2018, con el objeto de incorporar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CTOTU de 24 de enero de 2018, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

VALORACIÓN DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL ACUERDO DE LA CTOTU DE 24.1.2018.

Las deficiencias a subsanar recogidas en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho de la resolución de la CTOTU, se analizan a continuación:

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

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

Respecto a esta cuestión la memoria del documento técnico modificado incorpora un análisis del actual funcionamiento de la red viaria estructurante del núcleo urbano de Tarifa, en relación con las propuestas del documento de Avance de la revisión del PGOU.

La conexión de la trama urbana con el acceso al Equipamiento previsto en la Modificación se realiza a través de la calle Amador de Los Ríos, que es la prolongación de la incorporación a la N-340 con dirección suroeste hacia el centro del núcleo (Puerta de Jerez), y que continúa con la calle Batalla del Salado en dirección noroeste, circunvalando el resto del núcleo hasta comunicar nuevamente con la carretera Nacional 340. Paralelamente a esto, se pone de manifiesto que la conexión con el futuro acceso al Equipamiento que se propone en el Avance comunicaría en la actualidad con el arco viario que va desde la rotonda más nororiental de la calle Amador de los Ríos hasta el tramo central de la calle Batalla del Salado, a la altura de la Estación de autobuses; pero según se justifica en la memoria del Documento de Cumplimiento, en el momento actual este arco se encuentra parcialmente terminado, quedando por finalizar el tramo que discurre por la Unidad de Ejecución de Albacerrado, y por desdoblarse el tramo final hasta la conexión con la calle Batalla del Salado.

Debido a este estado del funcionamiento efectivo actual de la trama viaria, se entiende justificado que la conexión viaria del nuevo Equipamiento propuesta en el Avance, en el momento actual, solo facilitaría el acceso de manera parcial a una zona del núcleo urbano, mientras que el arco viario que se desarrolla desde la conexión del Equipamiento con la calle Amador de los Ríos, calle Batalla del Salado y terminando en su incorporación a la carretera N-340 en la zona noroeste del núcleo urbano, si facilita en la actualidad la conexión del Equipamiento con la trama urbana, de una manera más global; quedando por otro lado simultáneamente garantizado el acceso al Equipamiento desde otros núcleos del municipio y otros municipios cercanos.

La anticipación en esta Innovación del viario de conexión recogido en el Avance del PGOU condicionaría la ordenación y el desarrollo de los futuros crecimientos en el área de Albacerrado; mientras que la ejecución del acceso viario propuesto en esta Innovación, al conectar de manera inmediata con la rotonda de la calle Amador de los Ríos, facilita el tránsito del tráfico rodado desde el Equipamiento hasta las zonas central y oriental de la ciudad, utilizando la circunvalación existente a través de la calle Batalla del Salado.

Por lo tanto, en base a la justificación aportada, basada en el estado actual de funcionamiento del tráfico rodado en el núcleo de Tarifa, se entiende garantizada la adecuada funcionalidad de la accesibilidad al nuevo Equipamiento, tanto desde el núcleo urbano actual, como desde otros núcleos poblacionales cercanos; en consonancia con lo estipulado por el art. 9.E) de la LOUA.

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

Para dar cumplimiento a este apartado, en el nuevo Documento se modifica el ámbito de la Innovación de manera que toda la parcela destinada al Centro de Tecnificación de Deportes de Viento quede incluida en el mismo; y a su vez dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución, asignándole los usos de Espacios Libres (Zona de Servidumbre de Protección) y de SIPS (Equipamiento de Interés Público y Social) para el resto.

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

En relación con la identidad de los propietarios de las fincas del ámbito, en la memoria del Documento aprobado por el Pleno Municipal de 24 de julio de 2018, en su apartado 3 de la introducción, se afirma que, atendiendo a los expedientes que constan en el Ayuntamiento, «la propiedad de la parcela 42 del polígono 29 del suelo no urbanizable de Tarifa, pertenecen a la mercantil “Verco Inversiones y Servicios, S.L.U.”, desde el año 2005, sin que conste titular de otros derechos sobre dicha finca en los cinco años anteriores al inicio de esta innovación».

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

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

En la introducción de la Memoria del Documento de Cumplimiento se especifica que la Innovación opta por la figura de gestión correspondiente a un «Área de Reforma Interior», con la adscripción de un Sistema General de Equipamiento en virtud del artículo 44 de la LOUA.

En el apartado C.3.1.2. «Régimen Urbanístico. Clasificación del Suelo (art. 45)», se especifica que las alteraciones propuestas para la parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa, implican el cambio de categoría del suelo de urbano consolidado a no consolidado, de acuerdo con el apartado 2.B) del art. 45 de la LOUA; y dentro de dicho apartado, en el caso B.b) referente a una Actuación de Reforma Interior por estar sujetos los suelos a un cambio de uso.

La Modificación ha optado por lo tanto por una actuación sistemática en relación con el artículo 55.1 de la LOUA, quedando establecida para la gestión urbanística de los terrenos el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29. De acuerdo con lo establecido por el artículo 44 de la LOUA, la parcela en la que se ubica el Equipamiento Deportivo queda excluida de la clasificación del suelo, adscribiéndose al ARI del suelo urbano no consolidado a los efectos de su obtención.

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

En el Documento de la Innovación que ahora se presenta se ha eliminado el Anexo I «Valoraciones».

En el apartado D.2.1, dentro del Estudio Económico y Financiero, se lleva a cabo una evaluación analítica de la viabilidad económica de la actuación, en la que se incluye una estimación de los costes aproximados y los beneficios que supondrán el desarrollo de la Innovación. No obstante queda aclarado que «los importes definitivos deberán ser determinados en el momento legalmente establecido, y teniendo en cuenta la legislación aplicable en la materia en función del objeto de cada valoración, particularmente el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, y el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957».

CONCLUSIONES

En base a las consideraciones vertidas en el apartado anterior, se constata que el documento de la Modificación del PGOU de Tarifa Parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa «La Marina I» y parcela 42 del polígono 20 en el SNU de carácter natural o rural, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal de 24 de julio de 2018, ha dado cumplimiento a las subsanaciones requeridas en la resolución de la CTOTU de 24 de enero de 2018, por lo que se informa favorablemente.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz de fecha 17 de septiembre de 2018, en virtud de lo establecido por el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 febrero, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 9.4 del Decreto 36/2014,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa Parcela 29 de la zona 6 núcleo urbano «La Marina I» y Parcela 42 del Polígono 20 en SNU de carácter natural o rural, aprobada provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 24 de julio de 2018, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

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

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

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

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

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

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

4. En el artículo 45.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, se especifican los tipos de actuación que se pueden llevar a cabo en el Suelo Urbano No consolidado, estableciéndose como supuestos distintos el de las Áreas de Reforma Interior cuyo desarrollo está ligado a la correspondiente Unidad de Ejecución (apartado 45.2.B.b)); y el de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento (apartado 45.2.B.c)). El

régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado queda reglado en el artículo 55 de la LOUA; en el primer caso nos encontramos en el apartado 1 de dicho artículo, y en el segundo en el apartado 3 del mismo.

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

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

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

1. En lo relativo a la aproximación del Sistema General de Equipamiento Deportivo, a la solución prevista en el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en el año 2004, y teniendo en cuenta que, efectivamente, uno de los objetivos de la innovación es anticipar la ejecución de las previsiones del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado en el año 2004, no sólo en cuanto a la ubicación del nuevo campo de fútbol, que sustituirá el existente en la actualidad, sino también en cuanto al destino urbanístico de los terrenos que éste ocupa, debemos tener en cuenta las siguientes consideraciones, en cuanto a dos aspectos que tienen relación directa con lo establecido en el punto E) del artículo 9 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuanto a la accesibilidad y articulación y vertebración de las dotaciones y equipamiento: el acceso a las nuevas instalaciones, y su continuidad con el Sistema General del Cementerio.

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

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

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

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

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

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

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

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

Estamos ante una actuación de transformación urbanística que para obtener una parcela de uso turístico (hotelero) de 19.295,04 m² de suelo, con una edificabilidad de

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

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

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

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

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

3. Con respecto a la disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la identidad de los propietarios de las fincas del ámbito de la Modificación, en los últimos 5 años, de los datos obrantes en distintos expedientes que constan en el Ayuntamiento, la propiedad de la parcela 42 del polígono 29 del Suelo No Urbanizable de Tarifa, pertenecen a la mercantil «Verco Inversiones y Servicios, S.L.U.», desde el año 2005, sin que conste titular de otros derechos sobre dicha finca en los cinco años anteriores al inicio de esta innovación.

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

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

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

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

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

1. Los artículos que se recogen a continuación son de aplicación exclusivamente a las parcelas afectadas por la presente innovación.

Artículo 2. Ordenanzas de aplicación.

1. 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-29.H	Parcela P-29.EL	Parcela P-29.SIPS	SG-P-42.20
Condiciones particulares de Zona de Terciario Turístico del Plan Parcial «La Marina I»	Ordenanza de los espacios libres del PGOU de Tarifa	Ordenanza de parcelas de Equipamiento Comunitario del PGOU de Tarifa	-

Artículo 3. Parámetros urbanísticos de la parcela P-29.H.

1. Condiciones de aprovechamiento y volumen:

- Ocupación bajo rasante: 100% (sobre parcela neta).
- Ocupación en plantas baja y primera: 40% (sobre parcela neta).
- Ocupación en planta segunda: 20% (sobre parcela neta).
- Altura máxima: 3 plantas (11 metros).
- Edificabilidad máxima: 15.364 m²t.

Para el cómputo de la edificabilidad se considerarán exclusivamente las construcciones sobre rasante. Los criterios para el cómputo de la edificabilidad máxima son los establecidos en el artículo 22 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial «La Marina I».

La altura máxima se medirá desde la rasante del acerado hasta la cara inferior del último forjado, aplicando los criterios establecidos en el artículo 1.6.3 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa. Por encima de la planta de cubierta se permitirán los núcleos de acceso a las cubiertas y las instalaciones técnicas propias del uso del edificio.

2. Condiciones de parcelación: La parcela P-29.H, no será divisible.
3. Condiciones de posición en la parcela: La edificación se dispondrá libremente respecto a viario público. Respecto lindero con la parcela P-29 EL, se establece un retranqueo mínimo de 5 metros.
4. Condiciones de uso: Como uso predominante se establece el hotelero, admitiéndose como compatible el uso de oficina, comercial, piscina, spa y similares, vinculados a la actividad principal, y pequeña hostelería, según las definiciones recogidas en la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, excluidos las pensiones y hostales-residencias, y en un porcentaje máximo de edificabilidad del 15%. Como uso prohibido se establece el residencial, artesanía y talleres y el industrial.
5. Espacios libres de parcela: los espacios libres de parcela se destinarán a zonas ajardinadas y pistas e instalaciones deportivas y de recreo al aire libre, tales como juegos de niños, piscinas y sus instalaciones necesarias, pistas de pádel, tenis, vóley-playa...
6. Reserva de aparcamientos: Se marcan unos mínimos: 1 plaza/habitación, 1 plaza/75 m² de zonas comunes u otros usos. Al menos 100 plazas se dispondrán en el interior de la parcela, bajo rasante en una o varias plantas habilitadas al efecto.

Artículo 4. Parámetros urbanísticos de la parcela P-29.SIPS.**1. Condiciones de aprovechamiento y volumen:**

Ocupación: 100% (sobre parcela neta).
Altura máxima: 2 plantas (7,0 metros).
Edificabilidad máxima: 3.804 m²t (no lucrativo).

La altura máxima se medirá desde la rasante del acerado hasta la cara inferior del último forjado, aplicando los criterios establecidos en el artículo 1.6.3 de la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa. Por encima de la planta de cubierta se permitirán los núcleos de acceso a las cubiertas y las instalaciones técnicas propias del uso del edificio, que no computarán a efectos de edificabilidad máxima.

2. Condiciones de parcelación: Se establece una parcela mínima de 500,00 m² con un frente mínimo a viario público de 20,00 m.

3. Condiciones de posición en la parcela: La edificación se dispondrá libremente dentro de la parcela en función de la tipología de equipamiento que se vaya a construir y de las posibles necesidades de espacio libre de parcela del mismo.

4. Se podrá destinar a cualquiera de los uso dotacionales definidos en la ordenanza de Equipamiento Comunitario del Plan General vigente, al uso dotacional deportivo y educativo.

Artículo 5. Parámetros urbanísticos de la parcela SG-P-42.20.**1. Condiciones de aprovechamiento y volumen:**

Altura máxima: Edif. Auxiliares: 1 planta (3,5 metros).
Graderíos: A determinar en Proyecto.
Edificabilidad máxima: Edif. Auxiliares: 1.500 m²t (no lucrativo).
Graderíos: No computan a efectos de edificabilidad.

2. Condiciones de posición en la parcela: La superficie ocupable por el estadio será la señalada en el plano «O.05. Plano de Ordenación. Alineaciones, rasantes y cotas». El resto de construcciones auxiliares permitidas, podrán situarse en cualquier lugar de la parcela, salvo en la área afectada por la zona de protección de los bienes patrimoniales identificados en ella y por la zona de servidumbre de la carretera nacional 340. En este

sentido las edificaciones que se proyecten entre la línea límite de la zona de servidumbre y la línea límite de la zona de afección, deberá obtener la autorización de la Demarcación de Carreteras.

3. Condiciones de uso: Como uso predominante se admite el de equipamiento deportivo. También se permite el uso de garaje, aparcamiento, ya sea bajo rasante o en superficie, si bien sólo se permiten sobre rasante, construcciones tipo marquesinas o casetas de vigilancia y control, que no computarán a efectos de edificabilidad máxima. Tampoco computan como usos compatibles las construcciones bajo rasante.

Como compatibles se establecen los usos: docente, comercial, oficinas, sanitario y pequeña hostelería, así como alojamientos, vinculados a la actividad deportiva, cuyo objeto sea la gestión de las instalaciones deportivas u ofrecer servicios o asistencia a los usuarios y a los espectadores de los espectáculos deportivos, y siempre que no superen el 20 % de la edificabilidad total.

También se establece como compatibles el uso de infraestructuras urbanas, cuyas edificaciones no computarán a efectos de edificabilidad máxima.

Quedan prohibidos los usos: residencial, hotelero y talleres e industrial.

TÍTULO II

CONDICIONES PROTECCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico

Artículo 6. Normas de protección del patrimonio catalogado.

1. En los elementos patrimoniales identificados en el plano «I.09. Información. Afecciones Sectoriales», sólo se permiten las obras de acondicionamiento, mantenimiento, mejoras, conservación, consolidación y rehabilitación.

2. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en los búnkeres señalados en el plano de información «I.08. Información. Afecciones sectoriales», con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia. Si la Consejería formulara, en el plazo de treinta días desde la comunicación, medidas correctoras para la protección del bien, deberán ser atendidas por la persona interesada, así como cualquier otra recomendación técnica que se considere conveniente. La comunicación deberá acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Desde el punto de vista arqueológico, previo a cualquier actuación sobre los terrenos pertenecientes a los ámbitos del SG-P-42.20 y AV TA 01, se realizará control de movimientos de tierra.

CAPÍTULO SEGUNDO

Condiciones de Protección Ambiental

Artículo 7. Ámbito de aplicación.

1. Las medidas para la protección ambiental que se recogen en el presente Título, serán de aplicación a todo el ámbito de la modificación puntual, salvo que en los artículos se especifique de manera expresa otro ámbito de afección.

Artículo 8 Medidas de protección de las vías pecuarias.

1. Este artículo es de aplicación a los terrenos pertenecientes a la actuación de viario AV TA 01, establecida en la presente innovación.

2. De acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio, o la normativa que las sustituya, el carril anexo a la rotonda de conexión entre el viario de acceso al SG-P-42.20 (AV TA 01) y la calle Amador de los Ríos, de 5 metros de anchura, que da continuidad a la cita calle Amador de los Ríos, se destinará al tránsito y al desarrollo de los usos complementarios que el Reglamento recoge (paseo, bicicleta, etc...). Este carril deberá llevar un tratamiento diferenciado del firme (adoquinado), e ir debidamente señalizado en cuanto a la existencia de la vía pecuaria.

Artículo 9. Medidas de protección del litoral.

1. Este artículo es de aplicación a los terrenos afectados por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre en el ámbito del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29.

2. Los usos que se establezcan en los terrenos afectados por la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, deberán tramitar, previo a su implantación, expediente de autorización conforme a lo establecido en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección, o normativa que la sustituya.

3. El vertido de las aguas residuales y pluviales, originadas en el ámbito del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, deberán verterse a la red municipal.

Artículo 10. Medidas de protección del medio terrestre.

1. En el acondicionamiento de los terrenos se minimizarán los movimientos de tierra y se realizarán riegos periódicos para evitar el levantamiento de polvo.

2. Los movimientos de tierra realizados en la fase de urbanización deberán evitar siempre los problemas de erosión y empobrecimiento del suelo.

3. Deberá controlarse la estabilidad de los taludes (pendiente y grado de cobertura existentes), ya que a menor pendiente y mayor grado de cobertura, mejor es la fijación de los taludes y menor es la erosión y la pérdida de suelo debido a escorrentías y otros fenómenos.

4. Deberá preverse una zona para depositar la capa de tierra fértil que después va a utilizarse para revegetar las superficies. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de esta actuación será reutilizado para las zonas verdes y jardines proyectados dentro de la misma.

5. Se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de menos de 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

6. El diseño de las zonas verdes y las especies que los forman han de favorecer el ahorro de agua, estableciendo mecanismos de ahorro en los sistemas de riego. Los proyectos de ejecución de zonas verdes deberán recoger medidas de protección y potenciación de la vegetación y fauna autóctonas, así como sobre posibles riesgos derivados del desarrollo de las actividades recreativas (incendios principalmente), siempre acorde con la legislación ambiental aplicable.

7. Deberán evitarse y controlarse los derrames de lubricantes o combustibles en la zona mediante buenas prácticas de mantenimiento de equipos y adecuada ubicación de depósitos. Asimismo, se prohíbe el lavado de equipos y maquinaria en la zona.

Artículo 11. Medidas de protección del medio hídrico.

1. En la fase de construcción se evitará aportar a los cauces elementos contaminantes como sólidos disueltos, aceites o grasas, que se decantarán en balsas o se recogerán. No

se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

2. En el desarrollo de las obras se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales (red separativa), que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

3. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

4. El Proyecto de obras de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas.

Artículo 12. Medidas de protección de la calidad del aire.

1. Durante las obras de urbanización del nuevo suelo, para evitar la emisión de partículas en suspensión, los caminos de acceso, el suelo y los almacenamientos de material procedentes de los desmontes se mantendrán húmedos mediante riego diario, incrementando esta medida, si fuera necesario, en épocas secas y ventosas.

2. Se restringirá el apilamiento de material en cantidad y altura al mínimo compatible con la ejecución de las obras.

3. Se entoldarán los vehículos que transporten áridos, escombros o cualquier otro material con capacidad para producir emisiones de partículas.

Artículo 13. Medidas para prevención de contaminación acústica.

1. En la fase de urbanización la emisión sonora de la maquinaria empleada se ajustará a las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, y las normas complementarias conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

2. Se hará un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros, limitando su velocidad y estableciendo un plan de mantenimiento periódico que garantice su correcto funcionamiento.

Artículo 14. Medidas de restauración paisajística.

1. En las zonas verdes se deberán realizar plantaciones de vegetación con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con bordes difusos.

2. Se conservarán las especies arbóreas que, en su caso, se encuentren en la zona de actuación. Se deberá establecer en el correspondiente proyecto de urbanización la época, especies y cuidados necesarios de la plantación de vegetación prevista, para que pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

3. Será obligatorio limpiar las obras y sus inmediaciones de escombros y otros materiales, y hacer desaparecer las instalaciones provisionales, una vez concluidas las mismas.

Artículo 15. Medidas para prevención de contaminación lumínica.

1. Para minimizar la contaminación lumínica, y en orden a proteger la oscuridad natural del cielo, las actuaciones de alumbrado exterior se ajustarán a los requerimientos y restricciones señalados en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 16. Medidas relativas a los residuos.

1. Los residuos de construcción y demolición generados durante las fases de urbanización y construcción de edificios e instalaciones se gestionarán siguiendo lo

establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como en el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía. En este sentido, se estará a lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 105/2008, sin perjuicio de lo recogido en el apartado 1.a) del artículo 3 del mismo, según el cual sus disposiciones no serán de aplicación a las tierras y piedras no contaminadas por sustancias peligrosas reutilizadas en la misma obra, en una obra distinta o en una actividad de restauración, acondicionamiento o relleno, siempre y cuando pueda acreditarse de forma fehaciente su destino o reutilización. De forma especial se adoptarán medidas para la retirada selectiva de los residuos y la separación por fracciones en los supuestos establecidos en el artículo 5 de dicha norma.

2. La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

3. Los proyectos de urbanización y los de obras, en el caso del Sistema General de Equipamiento Deportivo, deberán contemplar la recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos.

4. Los condicionantes ambientales que se establecen en el Estudio de Impacto Ambiental en esta materia deberán aparecer recogidos expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el ámbito de actuación.

Artículo 17. Medidas relativas al saneamiento, depuración y vertido.

1. Para la depuración de las aguas residuales se aplicará el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos sobre el terreno.

2. En la urbanización de la zona se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

3. Las aguas residuales generadas, tanto en el Área de Reforma Interior ARI TA 06 P29, con en el Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20, deberán ser depuradas mediante conexión a la red general de saneamiento y depuración, o bien a través de sistemas de depuración propios, en el caso de que a la puesta en funcionamiento de las edificaciones, construcciones e instalaciones de los citados ámbitos, persista la inexistencia de infraestructura general de depuración en el término municipal de Tarifa.

Artículo 18. Medidas de Protección contra Incendios.

1. El ámbito de aplicación de este artículo se reduce únicamente a la parcela P-29.EL.

2. Antes de la puesta en uso del Sistema Local de Espacios Libres, y a requerimiento de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, se redactará el correspondiente Plan de Prevención de Incendios Forestales, siguiendo las determinaciones contenidas en el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, aprobado por el Decreto 247/2001, y modificado por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre.

3. Asimismo, conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, su Reglamento aprobado por Decreto 247/2001 y el Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, se recomienda que

toda actividad de nueva implantación en el ámbito, presente ante el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección de las instalaciones, que establezca medidas de prevención eficaces contra los incendios forestales, como la ejecución de fajas libres de vegetación en achuras de 10 a 15 metros.

Artículo 19. Medidas relativa a la mitigación y adaptación al cambio climático.

1. Tanto en las parcelas destinadas a espacios libres públicos, como en los espacios libres de las parcelas edificables, las especies vegetales que se introduzcan, deberán ser especies adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO₂ y reducidas necesidades de mantenimiento.

2. En la urbanización del Área de Reforma Interior ARI TA 06 P-29, se preverán actuaciones conducentes a la estabilización de la línea de playa, teniendo en cuenta la variación futura del nivel del mar como consecuencia del cambio climático.

3. En la urbanización exterior del Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20 y de los espacios libres de la parcela P-29.H, se atenderá a la creación de microclimas de calidad ambiental de acuerdo con los principios bioclimáticos, adaptados a las condiciones climáticas del municipio, contando con sistemas pasivos como la vegetación y el uso de masas de agua como medios de regulación térmica.

4. Las marquesinas de la zona de aparcamientos del Sistema General de Equipamiento Deportivo SG-P-42.20 se ejecutaran con paneles solares o fotovoltaicos, para la generación de energías renovables, ya sea para el calentamiento de agua, o para la iluminación de las zonas exteriores del campo de fútbol. En la medida de lo posible se procurará adoptar este tipo de soluciones para el alumbrado de los espacios libres de la parcela P-29.H, integrando los paneles en porches o marquesinas.

5. El establecimiento turístico que se construya en la parcela P-29.H deberá disponer de una instalación de energía solar para el calentamiento de agua y, si fuera técnicamente posible, para los sistemas de calefacción, totalmente integrada en la edificación, para evitar impactos visuales al dominio público marítimo-terrestre.

6. En el diseño del establecimiento turístico que se construya en la parcela P-29.H, se deberán tener en cuenta las condiciones de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima, con objeto de reducir la carga asociada a la climatización.

7. El establecimiento hotelero que se construya en la parcela P-29.H, contará con sistemas eficientes de calefacción y refrigeración, que permitan una alta sectorización al objeto de establecer condiciones distintas en función de las necesidades de cada zona, ya sea por la actividad que se desarrolla o por el nivel de ocupación, incluso mediante una programación automática.

8. Las edificaciones e instalaciones previstas en la innovación, contarán con sistemas eficientes de iluminación, con lámparas de bajo consumo y, en los locales que resulten adecuados, dispositivos de control en el alumbrado mediante, células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia...

9. En los edificios e instalaciones previstas en esta innovación se instalarán aparatos sanitarios de bajo consumo, no sólo de agua, sino también de la energía necesaria para su impulso en las redes.

10. La instalación de abastecimiento de agua del establecimiento turístico que se construya en la parcela P-29.H, deberá contar con un depósito de almacenamiento de agua, adecuado para hacer frente a las situaciones de sequía prolongada, teniendo en cuenta las posibles restricciones en el consumo.

11. Las instalaciones interiores para la recogida de aguas pluviales de los edificios previstos en esta innovación, deberán diseñarse y calcularse para minimizar, en la medida de lo posible, los daños en caso de una eventual inundación.

12. Tanto el nuevo campo de fútbol como el establecimiento hotelero que se construya en la parcela P-29.H, dispondrán de sistemas de depuración in situ de las aguas fecales, que permitan la reutilización del agua depurada en el riego de las zonas verdes y de las pistas deportivas. Asimismo dispondrán de un sistema de recogida y almacenamiento de

aguas pluviales para su destino a usos que no requieran una potabilización de las mismas (riego, cisternas de los inodoros, urinarios, sistemas de micro clima...).

13. Los sanitarios, en todas las edificaciones previstas en esta innovación, dispondrán de mecanismos de control de uso para reducir el despilfarro de los recursos hídricos y el gasto energético derivado del tratamiento.

14. Tanto en las parcelas destinadas a espacios libres públicos, como en los espacios libres de las parcelas edificables, se recurrirá a especies vegetales con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local, y se adoptarán sistemas eficientes de riego (riego por goteo, reutilización de aguas...).

15. Los proyectos de los edificios previstos en la innovación, especialmente el del nuevo campo de fútbol, tendrá en cuenta, como criterio para la elección de su diseño, el volumen de movimiento de tierras que requieran, de manera que se debe optar por una de las soluciones que generen menos movimientos.

16. Las edificaciones o instalaciones previstas en esta innovación, deberán establecer reservas de suelo suficiente para la separación y el tratamiento in situ de los residuos que generen, en función de los volúmenes previstos.

17. La documentación técnica que se redacte para la obtención de la licencia de actividad o, en su caso, para la declaración responsable, de los edificios previstos en esta innovación, incluirán un análisis ambiental en el que, entre otros aspectos regulados por la normativa sectorial, establezca las medidas operativas para fomentar el empleo de materiales reciclados o reciclables y la separación y el tratamiento de los residuos urbanos que genera la actividad. Igualmente establecerán las medidas correctoras y preventivas respecto a las emisiones y a la contaminación ambiental, prestando especial atención a la calidad del aire y a la protección de la atmósfera.

Artículo 20. Medidas generales.

1. Las edificaciones que se desarrollen deberán tener en consideración lo establecido en el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En este sentido, el diseño de las mismas se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permitan el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.

2. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los instrumentos de desarrollo han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico- administrativas, de obras y servicios.

CAPÍTULO TERCERO

Condiciones de Protección de la Carretera Nacional 340.

Artículo 21. Edificaciones en la zona de afección.

1. Cualquier edificación que se plantee dentro de la zona de afección de la Carretera Nacional 340 deberá ser autorizada por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, tras garantizarse que se ejecución no afecta a la estabilidad geotécnica del desmonte existente.

Artículo 22. Medidas adicionales de protección.

1. Para las nuevas instalaciones deportivas previstas en el SG-P-42.20, deberá instalarse un sistema de protección que evite la caída en la Carretera Nacional 340, de balones u otros objetos de las actividades deportivas que se puedan practicar en ellas.