



Redacción
RAFAEL MARÍN GÁLVEZ
ALEJANDRO JONES MUÑOZ
JOSÉ A. ALBARRÁN BAILÉN
Arquitectos

PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL FRENTE MARÍTIMO URBANO DE TARIFA EN LA PLAYA DE LOS LANCES

DOCUMENTO DE AVANCE

MAYO 2025



INICIATIVA
GRANPARCELA S.L.

ÍNDICE.

INTRODUCCIÓN.

- Antecedentes.
- Localización y emplazamiento.
- Objeto.
- Iniciativa y redacción.
- Justificación del instrumento de ordenación.
- Ámbito.

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

- Delimitación del ámbito de análisis.
- Descripción de los suelos.
- Estructura parcelaria actual.
- Estructura urbana preexistente.
- Redes de infraestructuras.
- Régimen del ámbito en el PGOU.
- Afecciones territoriales y sectoriales.
- Afecciones ambientales.
- Ordenación urbanística vigente.
- Parámetros de las unidades de actuación UA-10 y UA-11.
- Análisis paisajístico.
- Conclusiones.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

- Metodología y estrategia.
- Objetivos estratégicos.
- Objetivos generales.
- Estrategias de ordenación.
- Estrategias urbanísticas para la sostenibilidad.
- Directrices de intervención.
- Alternativas de ordenación
- Evaluación de alternativas de ordenación.
- Claves de ordenación de la alternativa a desarrollar.
- La actuación de transformación urbanística.
- La concertación de la gestión y la ejecución.
- Las actuaciones urbanísticas complementarias
- Conclusiones.

IMAGEN FINAL

- Imagen final de las alternativas de ordenación mejor valoradas.

LOCALIZACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El Municipio de Tarifa se localiza al sur de la península ibérica, en el Estrecho de Gibraltar, formando parte del Estado Español, la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Provincia de Cádiz. Su núcleo principal se ubica en el mismo estrecho, con frente portuario hacia el Mar Mediterráneo, y frente marítimo urbano hacia la arenosa playa de Los Lances, en el Océano Atlántico.

LOCALIZACIÓN DE TARIFA

An aerial photograph of the coastal region of Israel. The image shows the Mediterranean Sea to the west and south, with a small island (Rosh Hanikar) visible in the bottom right. The land is a mix of green agricultural fields, brownish hills, and urban areas. A red rectangle is drawn on the coast, highlighting the city of Haifa and its port area. The city is densely packed with buildings and is situated along a sandy beach. To the north of the city, the terrain becomes more hilly and less developed. The overall view is from a high altitude, providing a wide perspective of the coastal strip.

NÚCLEO URBANO PRINCIPAL DE TARIFA

An aerial photograph of a coastal city, likely San Francisco, showing a dense urban area with a red rectangle highlighting a specific region. The city is situated on a peninsula, with a large body of water (the bay) to the right and a wide beach area in the foreground. The highlighted area contains a mix of residential and commercial buildings, including a large, dark, rectangular structure that appears to be a stadium or arena. The surrounding landscape is a mix of green hills and urban development.

FRENTE MARÍTIMO URBANO DE LA PLAYA DE LOS LANCES

OBJETO.

Se trata de conferir al frente marítimo urbano de la playa de Los Lances una ordenación racional, compatible con la legislación básica estatal en materia de costas, con las legislaciones sectoriales que pudiesen afectar a la misma y con un desarrollo sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio.

Se pretende propiciar una actuación de reforma interior (ARI) que tiene por objeto una nueva ordenación urbanística detallada, en un ámbito que presenta obsolescencia de servicios, degradación del entorno y la inevitable necesidad de modificar los usos existentes.

INICIATIVA Y REDACCIÓN.

La legitimación de la iniciativa se sustenta en los principios de colaboración público-privada establecidos por el Art. 9 LISTA:

“Artículo 9. Colaboración público-privada.

1. Las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de la presente Ley y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan, así como de la legislación sectorial aplicable en la materia.

2. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. (...). (.../...)

La regulación de la iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística ha sido establecida por el Art. 98 RGL:

Artículo 98. Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento.

2. La iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o, conforme a lo previsto en el apartado siguiente, a solicitud de los interesados acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística, completo en su contenido sustantivo y documental, y del resto de documentos que resulten preceptivos.

3. Podrán solicitar el inicio del procedimiento:

a) En los Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales de interés supralocal, los municipios afectados o cualquier otra Administración Pública en ejercicio de sus competencias.

b) En los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.

c) En los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares, los particulares, conforme al artículo 411.

En el presente caso, la iniciativa para la redacción y tramitación del Plan de Reforma Interior parte de la solicitud al Ayuntamiento de Tarifa (administración pública competente para la ordenación urbanística del ámbito y su tramitación) de inicio del procedimiento, presentada por la entidad mercantil GRANPARCELA S.L., como titular de derechos reales sobre suelos dentro del ámbito de la actuación de transformación urbanística de iniciativa privada que en el propio Plan se propone, y cuya promoción asume.

Los trabajos de redacción son llevados a cabo por los arquitectos Rafael Marín Gálvez, José Antonio Albarrán Bailén y Alejandro Jones Muñoz, colegiados nº 177, nº 227 y nº 234 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

Los suelos del ámbito del PRI están clasificados por la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística como urbanos, en su mayor parte como consolidados, y el resto como no consolidados incluidos en unidades de ejecución según nomenclatura LOUA (unidades de actuación, según nomenclatura PGOU).

La LISTA ha eliminado la distinción entre consolidado y no consolidado, estableciendo (mediante su Disposición Transitoria DT 1ª) que tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos clasificados como suelo urbano (con independencia de su grado de consolidación) por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera (en el presente caso lo hay: el PGOU). Es decir, ha extendido a todos los terrenos del ámbito del PRI la clasificación como suelo urbano.

La propia Disposición Transitoria 1ª establece, además, que los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente (el PGOU) tendrán el régimen que se establece en la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano (caso de las UAs del PGOU) o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

Por su parte, el Art. 29 LISTA establece las actuaciones de reforma interior (ARI) como aquellas ATU que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística de un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito. Además, establece que su ámbito puede ser delimitado por el propio PRI.

Y el Art. 68 LISTA, especifica que son los Planes de Reforma Interior los que tienen por objeto establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito que precise de un ARI en suelo urbano.

Así pues, ya que el planeamiento vigente, en conjunción con la LISTA, establece para los suelos del ámbito la clasificación de suelo urbano, y el régimen de las actuaciones de transformación urbanística o las actuaciones urbanísticas, siendo necesaria la reforma o renovación de la urbanización, el instrumento de ordenación urbanística previsto por la Ley para establecer el ámbito de la actuación de reforma interior, la ordenación detallada de dicho ámbito, y programar las actuaciones necesarias, es el Plan de Reforma Interior (PRI), como se propone.

En virtud del Art. 75 LISTA, al tratarse de una actuación sin incidencia supralocal, la competencia para su tramitación y aprobación corresponde al municipio. Se inicia el procedimiento a solicitud de la entidad promotora, acompañando el presente documento de Avance, preceptivo por determinación del Art. 77 LISTA, con la consideración de Borrador del Plan a los efectos del procedimiento ambiental.

Al tratarse de un PRI, se someterá a una evaluación ambiental estratégica simplificada, según lo establecido en el Art. 40.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).

ÁMBITO.

Como queda dicho, el Art. 29 LISTA establece que el ámbito de las actuaciones de reforma interior (ARI) puede ser delimitado por el propio PRI. Así pues, al igual que el resto de determinaciones del PRI, la fijación del ámbito estará sometida a las variaciones que en el mismo se puedan producir durante el proceso de formulación del Plan.

La obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes, y otras cuestiones análogas, habrán de ser analizadas por la Memoria del Plan, diagnosticando el alcance de la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. Puesto que esas son las causas legalmente establecidas para justificar el objeto de la delimitación de una ARI y su ordenación detallada mediante un PRI, el ámbito de la ARI y de su PRI, habrán de ajustarse al de la ATU que finalmente se proponga. Decisión que, por la propia metodología de la

formulación del PRI, y las exigencias del procedimiento urbanístico y ambiental, está sujeta al resultado del proceso. Más aún en el documento de Avance, al que corresponde proponer varias alternativas viables y ambientalmente sostenibles, con el grado de desarrollo que le es propio: el de Borrador del Plan.

Como consecuencia, el presente documento de Avance parte de la delimitación de un ámbito de análisis que no se limita a las parcelas sobre las que los promotores ostentan derechos reales, sino que se extiende hasta donde resulta necesaria la reforma interior en su entorno inmediato.

Por su parte, las diferentes alternativas de ordenación que se esbozan, analizan y evalúan, limitarán su ámbito de ordenación a la fracción del ámbito de análisis que se corresponda con el alcance de sus respectivas propuestas de actuación, desde la reducida previsión actualmente vigente, hasta la alternativa de ordenación más amplia de las que propone, que se extiende a la totalidad del ámbito de análisis.

Las diferentes alternativas de ordenación que el Avance expone y analiza no se configuran como propuestas cerradas en sí mismas e independientes. Por el contrario, todas las alternativas tienen un carácter abierto a la incorporación de cuantas mejoras resulten de los procesos de evaluación ambiental y participación pública a que será sometido el documento de Avance.



ÁMBITO DE ANÁLISIS DEL P.R.I.

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS.

El ámbito de análisis adoptado por el Plan de Reforma Interior en el presente documento de Avance se extiende a lo largo del frente marítimo de la playa de Los Lances: desde la calle Alcalde Juan Núñez y el Castillo de Santa Catalina, al sureste; hasta la calle Yolanda Bravo y la Piscina Municipal, al noroeste.

Por el fondo, se extiende hasta el entorno inmediato de la Plaza de Toros, las calles San Sebastián, Almadraza y Cardenal Cisneros, y la Avenida de las Fuerzas Armadas.

Las coordenadas UTM del contorno del ámbito (vértices consecutivos por columnas) son:

X=264924.2502 Y=3988163.6342	X=264592.4498 Y=3989074.1208	X=264797.1951 Y=3988955.5253
X=264901.4706 Y=3988222.8411	X=264597.5678 Y=3989070.9170	X=264802.7182 Y=3988960.2118
X=264912.2118 Y=3988243.4216	X=264603.2355 Y=3989067.3534	X=264810.3224 Y=3988966.6669
X=264903.7694 Y=3988284.5516	X=264608.5533 Y=3989064.0199	X=264813.9058 Y=3988969.7080
X=264908.3913 Y=3988414.7764	X=264614.0611 Y=3989060.5664	X=264814.2545 Y=3988970.0043
X=264900.7694 Y=3988425.4708	X=264619.6688 Y=3989057.0427	X=264817.3062 Y=3988972.5923
X=264890.0715 Y=3988440.5005	X=264625.1965 Y=3989053.5792	X=264817.3262 Y=3988972.6123
X=264872.9483 Y=3988464.5573	X=264630.6243 Y=3989050.1756	X=264820.2778 Y=3988975.1204
X=264860.8685 Y=3988481.5285	X=264635.5029 Y=3989047.1120	X=264817.1502 Y=3988978.7524
X=264848.4168 Y=3988499.0221	X=264640.3809 Y=3989044.0488	X=264816.1709 Y=3988979.8931
X=264828.7109 Y=3988526.7011	X=264644.8291 Y=3989041.2659	X=264813.8527 Y=3988982.5846
X=264811.1347 Y=3988551.3886	X=264649.6271 Y=3989038.2528	X=264813.6328 Y=3988982.8447
X=264796.6484 Y=3988571.7429	X=264658.9034 Y=3989032.4268	X=264815.7835 Y=3988983.9633
X=264785.2036 Y=3988587.8319	X=264664.8210 Y=3989028.7230	X=264816.1137 Y=3988984.1531
X=264770.7268 Y=3988610.3875	X=264670.3387 Y=3989025.2489	X=264816.3738 Y=3988984.2929
X=264765.6428 Y=3988618.9990	X=264676.2563 Y=3989021.5451	X=264816.5838 Y=3988984.3928
X=264761.7313 Y=3988628.8623	X=264681.4742 Y=3989018.2717	X=264816.8039 Y=3988984.4427
X=264754.8467 Y=3988646.2397	X=264684.1974 Y=3989023.1300	X=264817.0138 Y=3988984.4225
X=264743.6125 Y=3988674.5964	X=264684.2273 Y=3989023.1100	X=264817.1838 Y=3988984.3224
X=264736.9066 Y=3988691.5230	X=264689.5934 Y=3989031.7465	X=264817.3736 Y=3988984.1223
X=264727.2309 Y=3988715.9458	X=264691.9657 Y=3989035.2749	X=264817.6934 Y=3988983.8121
X=264706.3297 Y=3988768.7031	X=264693.9087 Y=3989039.8437	X=264822.8096 Y=3988977.9288
X=264700.7852 Y=3988782.6982	X=264699.3843 Y=3989048.5302	X=264823.6795 Y=3988977.6582
X=264681.8802 Y=3988830.4168	X=264705.2024 Y=3989055.5844	X=264825.4591 Y=3988977.0971
X=264568.3545 Y=3989064.4062	X=264736.0166 Y=3989036.6659	X=264864.2817 Y=3988964.9114
X=264558.8095 Y=3989074.4626	X=264747.5620 Y=3989029.5385	X=264879.2386 Y=3988960.1318
X=264553.2486 Y=3989080.7489	X=264758.8380 Y=3989022.5912	X=264887.0177 Y=3988958.6667
X=264563.2420 Y=3989093.6397	X=264769.8836 Y=3989015.7840	X=264900.0461 Y=3988956.2078
X=264572.1114 Y=3989108.3040	X=264781.0292 Y=3989008.9063	X=264900.6756 Y=3988955.4874
X=264575.2346 Y=3989113.1220	X=264784.9076 Y=3989006.5138	X=264901.8148 Y=3988954.1967
X=264577.7471 Y=3989117.1004	X=264798.2444 Y=3989000.7988	X=264911.7180 Y=3988942.9002
X=264580.9204 Y=3989122.1083	X=264786.2763 Y=3988990.9990	X=264913.1570 Y=3988941.3693
X=264583.7633 Y=3989126.6070	X=264788.3659 Y=3988988.4416	X=264919.9422 Y=3988933.8649
X=264613.2320 Y=3989108.3974	X=264786.1747 Y=3988986.5830	X=264924.8773 Y=3988928.4157
X=264610.7194 Y=3989104.4090	X=264782.3927 Y=3988983.3654	X=264926.6260 Y=3988926.4541
X=264605.2538 Y=3989095.7326	X=264780.1614 Y=3988981.4669	X=264930.1948 Y=3988922.4878
X=264602.2304 Y=3989090.4145	X=264777.2598 Y=3988979.0087	X=264940.4780 Y=3988911.9711
X=264602.2304 Y=3989090.4145	X=264784.1646 Y=3988970.8743	X=264920.7616 Y=3988894.3594
X=264600.3483 Y=3989087.1957	X=264790.5497 Y=3988963.3496	X=264925.9629 Y=3988888.5805
X=264594.9827 Y=3989078.5592	X=264792.6386 Y=3988960.8883	X=264928.9607 Y=3988885.2386

X=264937.2447 Y=3988875.9932	X=264983.2898 Y=3988696.8714	X=264936.9207 Y=3988589.9809
X=264944.9692 Y=3988867.3977	X=264984.5486 Y=3988694.9606	X=264928.7815 Y=3988591.2261
X=264945.3189 Y=3988867.0075	X=264985.6473 Y=3988693.0299	X=264926.3101 Y=3988589.0677
X=264950.0759 Y=3988861.6044	X=264986.5362 Y=3988691.2593	X=264925.9503 Y=3988589.4680
X=264953.7332 Y=3988857.4720	X=264986.6261 Y=3988691.0992	X=264925.5801 Y=3988589.1587
X=264957.8601 Y=3988852.6594	X=264991.7266 Y=3988691.9359	X=264920.0370 Y=3988584.3123
X=264962.6368 Y=3988847.5963	X=264996.6272 Y=3988692.7428	X=264917.1153 Y=3988581.7642
X=264943.3373 Y=3988832.9088	X=265003.6519 Y=3988693.9141	X=264916.1360 Y=3988582.8148
X=264938.7749 Y=3988829.0717	X=265003.1664 Y=3988676.0780	X=264909.3621 Y=3988576.7892
X=264932.2926 Y=3988824.0015	X=265004.2056 Y=3988674.8273	X=264915.6152 Y=3988570.0576
X=264946.6513 Y=3988808.1461	X=264998.6524 Y=3988669.8709	X=264919.1773 Y=3988566.2238
X=264949.7591 Y=3988804.7841	X=264999.4216 Y=3988668.7704	X=264921.1659 Y=3988564.0831
X=264952.3573 Y=3988801.8924	X=264997.1003 Y=3988666.6219	X=264923.6222 Y=3988561.4395
X=264955.2951 Y=3988798.6005	X=264998.1694 Y=3988665.2913	X=264987.5135 Y=3988480.6243
X=264958.0531 Y=3988795.5087	X=264987.9488 Y=3988655.7746	X=264988.7157 Y=3988457.9558
X=264958.1831 Y=3988795.3687	X=264987.2038 Y=3988656.5983	X=264990.2315 Y=3988451.3248
X=264962.1802 Y=3988790.9561	X=264979.9679 Y=3988663.0335	X=264994.3304 Y=3988433.4322
X=264965.6377 Y=3988787.1438	X=264978.7698 Y=3988665.9643	X=264995.1481 Y=3988429.9217
X=264966.1474 Y=3988786.5735	X=264971.2041 Y=3988672.6192	X=264998.4590 Y=3988415.7995
X=264968.9154 Y=3988783.5817	X=264972.0548 Y=3988673.5786	X=264999.7354 Y=3988410.3487
X=264971.7834 Y=3988780.4893	X=264969.0872 Y=3988677.4306	X=265003.2960 Y=3988395.7959
X=264974.3516 Y=3988777.7177	X=264962.4599 Y=3988684.5654	X=265007.0262 Y=3988380.5435
X=264976.6400 Y=3988775.1162	X=264946.7671 Y=3988702.7055	X=265009.8605 Y=3988369.5105
X=264979.8382 Y=3988771.5741	X=264933.1777 Y=3988718.3093	X=265010.9657 Y=3988369.6709
X=264986.5515 Y=3988776.7998	X=264927.8801 Y=3988724.3177	X=265014.8702 Y=3988355.8779
X=264993.3850 Y=3988782.1254	X=264926.0414 Y=3988726.3149	X=265022.1739 Y=3988329.9731
X=264998.9278 Y=3988786.4818	X=264923.3450 Y=3988728.7742	X=265029.7566 Y=3988303.1149
X=265004.9241 Y=3988780.8079	X=264922.9072 Y=3988729.1350	X=264967.7540 Y=3988284.7775
X=265006.9127 Y=3988778.5766	X=264920.4444 Y=3988730.9891	X=264965.8806 Y=3988290.9494
X=265010.1703 Y=3988774.9045	X=264919.2459 Y=3988731.7488	X=264965.2794 Y=3988292.9302
X=265013.7377 Y=3988770.8922	X=264917.3617 Y=3988732.9425	X=264964.5823 Y=3988295.2267
X=265013.3576 Y=3988758.8979	X=264916.5444 Y=3988733.4001	X=264963.2490 Y=3988299.6188
X=265000.9702 Y=3988759.2905	X=264903.9816 Y=3988740.5987	X=264960.0482 Y=3988310.1637
X=265001.3817 Y=3988753.8128	X=264902.0611 Y=3988737.5124	X=264929.9788 Y=3988301.0161
X=264988.0161 Y=3988752.8788	X=264906.3833 Y=3988725.5097	X=264930.0950 Y=3988300.6334
X=264981.9458 Y=3988752.4528	X=264909.5121 Y=3988723.5576	X=264931.4486 Y=3988296.1743
X=264981.7258 Y=3988752.4329	X=264908.1006 Y=3988721.2785	X=264931.8861 Y=3988294.7336
X=264982.2708 Y=3988744.8026	X=264909.5200 Y=3988720.3976	X=264932.8940 Y=3988291.4129
X=264982.5086 Y=3988741.4024	X=264909.1296 Y=3988719.7679	X=264934.7555 Y=3988285.2802
X=264982.7862 Y=3988737.5567	X=264909.0890 Y=3988718.8779	X=264935.8387 Y=3988281.7115
X=264982.7961 Y=3988737.4222	X=264908.7336 Y=3988710.4781	X=264936.2763 Y=3988280.2702
X=264982.8952 Y=3988736.0521	X=264908.0939 Y=3988695.3985	X=264937.6617 Y=3988275.7058
X=264983.1528 Y=3988732.4320	X=264901.1651 Y=3988650.8830	X=264939.3075 Y=3988276.2054
X=264983.1528 Y=3988732.3920	X=264902.7195 Y=3988635.3140	X=264941.2500 Y=3988276.7950
X=264983.4402 Y=3988728.3418	X=264906.8789 Y=3988634.4913	X=264942.8480 Y=3988277.2801
X=264983.8135 Y=3988724.2226	X=264915.6178 Y=3988632.7452	X=264947.5733 Y=3988278.6517
X=264984.0459 Y=3988721.6609	X=264923.7368 Y=3988631.1299	X=264949.3254 Y=3988279.1835
X=264984.0157 Y=3988721.4309	X=264926.1065 Y=3988630.6584	X=264950.5180 Y=3988275.2595
X=264984.0356 Y=3988721.2149	X=264952.1100 Y=3988587.9734	X=264951.5660 Y=3988272.1588
X=264983.2725 Y=3988716.4214	X=264949.0197 Y=3988588.4230	X=264952.0850 Y=3988270.5985
X=264981.8056 Y=3988705.8423	X=264944.3001 Y=3988589.1161	X=264952.6040 Y=3988269.0481
X=264980.9617 Y=3988699.7729	X=264940.5580 Y=3988585.7985	X=264953.1841 Y=3988269.2078
X=264982.1509 Y=3988698.5521	X=264938.8692 Y=3988587.7396	X=264953.4742 Y=3988269.2876

X=264953.6242 Y=3988269.3275	X=264967.9596 Y=3988231.2677	X=265088.5742 Y=3988129.8721
X=264953.7642 Y=3988269.3674	X=264965.2091 Y=3988230.6100	X=265042.1213 Y=3988048.2017
X=264954.6644 Y=3988269.6068	X=264976.4013 Y=3988186.7722	X=265032.6351 Y=3988034.2826
X=264955.3044 Y=3988269.7164	X=264976.4013 Y=3988186.7522	X=265006.1097 Y=3988072.7590
X=264955.8044 Y=3988269.6961	X=264979.2717 Y=3988187.3504	X=264976.1190 Y=3988116.2619
X=264955.8444 Y=3988269.6761	X=264980.4493 Y=3988183.7796	X=264972.8865 Y=3988114.2205
X=264956.2343 Y=3988269.5058	X=264981.2379 Y=3988181.6364	X=264971.7875 Y=3988115.6712
X=264956.6242 Y=3988269.3555	X=265048.6732 Y=3988206.4490	X=264953.3233 Y=3988140.0831
X=264956.9341 Y=3988269.1853	X=265055.2270 Y=3988208.8604	X=264951.6047 Y=3988142.3543
X=264958.5037 Y=3988268.5543	X=265074.5275 Y=3988197.5417	X=264930.9360 Y=3988144.3076
X=264959.7010 Y=3988264.3436	X=265114.1569 Y=3988174.3011	X=264923.6439 Y=3988163.4128

En todos los casos, para establecer el ámbito de actuación de las diferentes alternativas de ordenación que debe proponer el Avance, del límite exterior del ámbito de análisis, se excluyen las áreas ya ejecutadas por otras actuaciones anteriores, y que no precisan del establecimiento de una nueva ordenación detallada.

Por ello, del anterior contorno se excluyen las siguientes parcelas catastrales, con indicación de las coordenadas UTM correspondientes a sus vértices:

A: 4891701TE6849S0001QT Con las siguientes coordenadas UTM

X=264798.0530 Y=3988900.6145	X=264741.3725 Y=3988927.5955	X=264774.0725 Y=3988938.2050
X=264795.5430 Y=3988898.5045	X=264739.2425 Y=3988937.4755	X=264776.2225 Y=3988935.5950
X=264782.0330 Y=3988887.1545	X=264743.5725 Y=3988941.0655	X=264779.0625 Y=3988932.2450
X=264779.6730 Y=3988887.1345	X=264743.9225 Y=3988941.3555	X=264780.0630 Y=3988931.0650
X=264776.6230 Y=3988882.1645	X=264744.1425 Y=3988941.5355	X=264782.1330 Y=3988928.6050
X=264771.1530 Y=3988882.7250	X=264745.5825 Y=3988942.7255	X=264785.0330 Y=3988925.2050
X=264756.3225 Y=3988877.4550	X=264751.6525 Y=3988947.7455	X=264787.2530 Y=3988922.5450
X=264746.6125 Y=3988872.5150	X=264754.6925 Y=3988950.2655	X=264790.1530 Y=3988919.1450
X=264744.4125 Y=3988874.5150	X=264755.7825 Y=3988951.1755	X=264793.1230 Y=3988915.6650
X=264727.0825 Y=3988894.9655	X=264758.0025 Y=3988953.0055	X=264793.8930 Y=3988914.7550
X=264726.4925 Y=3988897.5155	X=264759.9925 Y=3988954.6555	X=264796.1830 Y=3988912.0650
X=264726.3125 Y=3988899.2655	X=264762.7825 Y=3988951.2655	X=264798.2530 Y=3988909.5045
X=264724.8525 Y=3988913.4655	X=264765.2025 Y=3988948.7155	X=264801.0830 Y=3988906.1845
X=264728.4425 Y=3988916.5655	X=264768.1625 Y=3988945.1555	X=264802.4930 Y=3988904.6345
X=264731.0125 Y=3988918.7955	X=264771.1625 Y=3988941.6450	X=264798.0530 Y=3988900.6145
X=264732.2325 Y=3988919.8355		

B: 4890902TE6849S0001DT Con las siguientes coordenadas UTM:

X=264698.0525 Y=3988795.5350	X=264773.1230 Y=3988822.4145	X=264731.9030 Y=3988795.5345
X=264685.6725 Y=3988828.2950	X=264765.4730 Y=3988807.4945	X=264703.6725 Y=3988785.8845
X=264741.5125 Y=3988863.6050	X=264765.3330 Y=3988807.3345	X=264702.0025 Y=3988785.0945
X=264755.1330 Y=3988854.2045	X=264765.1330 Y=3988807.1345	X=264701.3725 Y=3988786.7745
X=264760.1430 Y=3988850.7545	X=264765.0130 Y=3988806.9945	X=264700.1025 Y=3988790.1350
X=264773.9730 Y=3988841.2145	X=264764.8130 Y=3988806.8645	X=264700.0825 Y=3988790.1850
X=264781.2830 Y=3988835.4845	X=264764.4930 Y=3988806.7145	X=264698.0525 Y=3988795.5350
X=264777.8930 Y=3988831.3545	X=264764.1330 Y=3988806.5545	

C: 4989901TE6848N0001YE Con las siguientes coordenadas:

X=264826.1835 Y=3988736.4530	X=264872.1240 Y=3988731.7230	X=264870.0440 Y=3988728.7630
X=264826.0435 Y=3988736.3430	X=264871.4840 Y=3988731.9330	X=264876.6140 Y=3988728.2525
X=264818.3435 Y=3988745.7535	X=264855.4440 Y=3988751.0630	X=264881.1140 Y=3988727.9025
X=264820.6635 Y=3988747.6735	X=264857.6040 Y=3988752.9330	X=264883.3140 Y=3988727.7725
X=264823.5335 Y=3988750.7535	X=264854.7840 Y=3988756.3830	X=264886.6740 Y=3988727.5425
X=264828.2535 Y=3988755.8435	X=264850.9940 Y=3988753.3630	X=264889.7040 Y=3988727.3325
X=264832.4535 Y=3988760.3635	X=264846.1840 Y=3988749.5130	X=264897.1340 Y=3988726.8325
X=264837.0435 Y=3988765.3035	X=264843.8240 Y=3988747.4630	X=264897.0145 Y=3988722.6925
X=264838.8435 Y=3988766.7935	X=264839.0935 Y=3988743.1630	X=264896.3545 Y=3988713.0925
X=264839.1035 Y=3988767.8735	X=264836.8735 Y=3988741.4030	X=264896.2545 Y=3988711.5025
X=264842.0535 Y=3988770.5635	X=264833.9235 Y=3988738.8030	X=264896.2445 Y=3988711.4125
X=264848.3040 Y=3988763.4030	X=264830.1935 Y=3988735.5230	X=264889.1240 Y=3988711.9525
X=264850.2040 Y=3988764.9830	X=264830.0435 Y=3988735.4330	X=264886.6740 Y=3988712.1325
X=264850.6940 Y=3988764.4030	X=264829.6935 Y=3988735.2930	X=264883.0640 Y=3988712.4025
X=264854.0340 Y=3988767.1230	X=264829.0435 Y=3988735.1430	X=264876.4540 Y=3988712.8925
X=264857.5140 Y=3988762.8430	X=264828.2235 Y=3988735.1830	X=264869.8540 Y=3988713.3925
X=264864.2040 Y=3988768.4730	X=264827.6535 Y=3988735.4430	X=264863.2440 Y=3988713.8825
X=264869.2940 Y=3988762.6430	X=264827.4435 Y=3988735.5430	X=264856.6440 Y=3988714.3830
X=264873.4540 Y=3988757.8630	X=264826.3135 Y=3988736.5630	X=264850.0340 Y=3988714.8730
X=264874.8640 Y=3988756.2930	X=264826.1835 Y=3988736.4530	X=264843.4240 Y=3988715.3630
X=264877.4840 Y=3988753.2630	X=264805.1235 Y=3988733.0235	X=264836.8240 Y=3988715.8630
X=264881.8440 Y=3988748.2230	X=264811.4235 Y=3988732.6935	X=264830.2035 Y=3988716.3530
X=264886.5140 Y=3988742.8225	X=264818.1735 Y=3988732.3435	X=264823.6135 Y=3988716.8530
X=264884.8740 Y=3988741.4625	X=264820.2435 Y=3988732.0630	X=264817.0135 Y=3988717.3430
X=264882.1440 Y=3988738.9925	X=264824.5335 Y=3988731.8030	X=264810.4135 Y=3988717.8330
X=264882.5340 Y=3988738.5125	X=264826.0735 Y=3988731.7930	X=264803.7535 Y=3988718.3335
X=264876.0440 Y=3988733.2130	X=264831.1135 Y=3988731.3330	X=264803.9735 Y=3988721.5035
X=264875.8240 Y=3988733.4930	X=264837.4940 Y=3988730.9730	X=264804.3935 Y=3988729.1835
X=264874.6840 Y=3988732.4930	X=264843.8240 Y=3988730.5330	X=264804.5235 Y=3988731.1535
X=264874.1840 Y=3988732.1030	X=264850.4140 Y=3988730.0830	X=264804.6335 Y=3988732.7235
X=264873.8040 Y=3988731.8930	X=264857.0340 Y=3988729.6330	X=264805.0735 Y=3988733.0235
X=264873.3940 Y=3988731.7630	X=264861.2040 Y=3988729.3430	X=264805.1235 Y=3988733.0235
X=264872.8040 Y=3988731.7130	X=264863.6740 Y=3988729.2630	

De esta parcela catastral general se incluye dentro del ámbito la subparcela correspondiente a la vivienda unifamiliar de referencia catastral 4989701TE6848N0001ZE de 92 m2 de superficie de suelo, situada en la esquina de la pastilla lineal, que tiene las siguientes coordenadas UTM:

X=264896.2545 Y=3988711.5025	X=264897.0145 Y=3988726.8405	X=264889.2340 Y=3988715.4925
X=264896.3545 Y=3988713.0925	X=264889.7040 Y=3988727.3325	X=264889.1240 Y=3988711.9525
X=264897.0145 Y=3988722.6925	X=264889.5640 Y=3988723.2025	

Se excluye también del contorno el viario circundante.

D: 5086701TE6858N0001XU Con las siguientes coordenadas UTM

X=264957.9355 Y=3988434.6400	X=264944.3255 Y=3988429.8700	X=264940.7855 Y=3988433.3600
X=264958.1455 Y=3988434.4600	X=264936.3155 Y=3988420.8000	X=264948.9555 Y=3988442.5900
X=264956.6655 Y=3988432.7800	X=264927.3555 Y=3988428.7200	X=264955.6455 Y=3988436.6700
X=264956.7655 Y=3988432.6900	X=264935.5555 Y=3988437.9900	X=264957.9355 Y=3988434.6400
X=264949.9155 Y=3988424.9300		

E: 5086702TE6858N0001IU Con las siguientes coordenadas UTM

X=264957.9355 Y=3988434.6400	X=264986.9460 Y=3988438.7795	X=264956.7655 Y=3988432.6900
X=264964.8555 Y=3988442.4500	X=264978.9755 Y=3988429.7495	X=264956.6655 Y=3988432.7800
X=264970.0455 Y=3988437.8495	X=264973.7855 Y=3988434.3295	X=264958.1455 Y=3988434.4600
X=264977.9355 Y=3988446.7595	X=264965.5155 Y=3988424.9595	X=264957.9355 Y=3988434.6400

F: 5086704TE6858N0001EU Con las siguientes coordenadas UTM

X=264962.7955 Y=3988412.1395	X=264974.0355 Y=3988419.0095	X=264977.3955 Y=3988415.7695
X=264960.2555 Y=3988414.3095	X=264981.8255 Y=3988428.1495	X=264969.4255 Y=3988406.4595
X=264961.6555 Y=3988415.8895	X=264990.9460 Y=3988420.3795	X=264962.7955 Y=3988412.1395
X=264968.3755 Y=3988423.8395	X=264982.9460 Y=3988411.0295	

G: 5086703TE6858N0001JU Con las siguientes coordenadas UTM

X=264960.2555 Y=3988414.3095	X=264931.1355 Y=3988410.1900	X=264952.4155 Y=3988423.7700
X=264953.5855 Y=3988406.5195	X=264938.9455 Y=3988419.3200	X=264961.6555 Y=3988415.8895
X=264947.9555 Y=3988411.3395	X=264944.5355 Y=3988414.5400	X=264960.2555 Y=3988414.3095
X=264940.2855 Y=3988402.3695		

H: 5086705TE6858N0001SU Con las siguientes coordenadas UTM

X=264965.7055 Y=3988396.9695	X=264952.6355 Y=3988392.3095	X=264948.7655 Y=3988395.3795
X=264965.7955 Y=3988396.8895	X=264944.9555 Y=3988383.1895	X=264956.5655 Y=3988404.6595
X=264964.8555 Y=3988395.8195	X=264935.8555 Y=3988390.8495	X=264965.7055 Y=3988396.9695
X=264958.0555 Y=3988387.7495	X=264943.4355 Y=3988399.8595	

I: 5086706TE6858N0001ZU Con las siguientes coordenadas UTM:

X=264965.7055 Y=3988396.9695	X=264994.9560 Y=3988401.7190	X=264967.4055 Y=3988393.6695
X=264972.4755 Y=3988405.0195	X=264987.2360 Y=3988392.5290	X=264964.8555 Y=3988395.8195
X=264978.0860 Y=3988400.3095	X=264981.8760 Y=3988397.0395	X=264965.7955 Y=3988396.8895
X=264985.7560 Y=3988409.4495	X=264974.2060 Y=3988387.9395	X=264965.7055 Y=3988396.9695

J: 5085502TE6858N0001KU Con las siguientes coordenadas UTM:

X=264977.2960 Y=3988378.7490	X=265002.3960 Y=3988368.2090	X=264975.5660 Y=3988384.8195
X=264997.7360 Y=3988384.5690	X=264981.6060 Y=3988362.2890	X=264977.2960 Y=3988378.7490

K: 5085501TE6858N0001OU Con las siguientes coordenadas UTM:

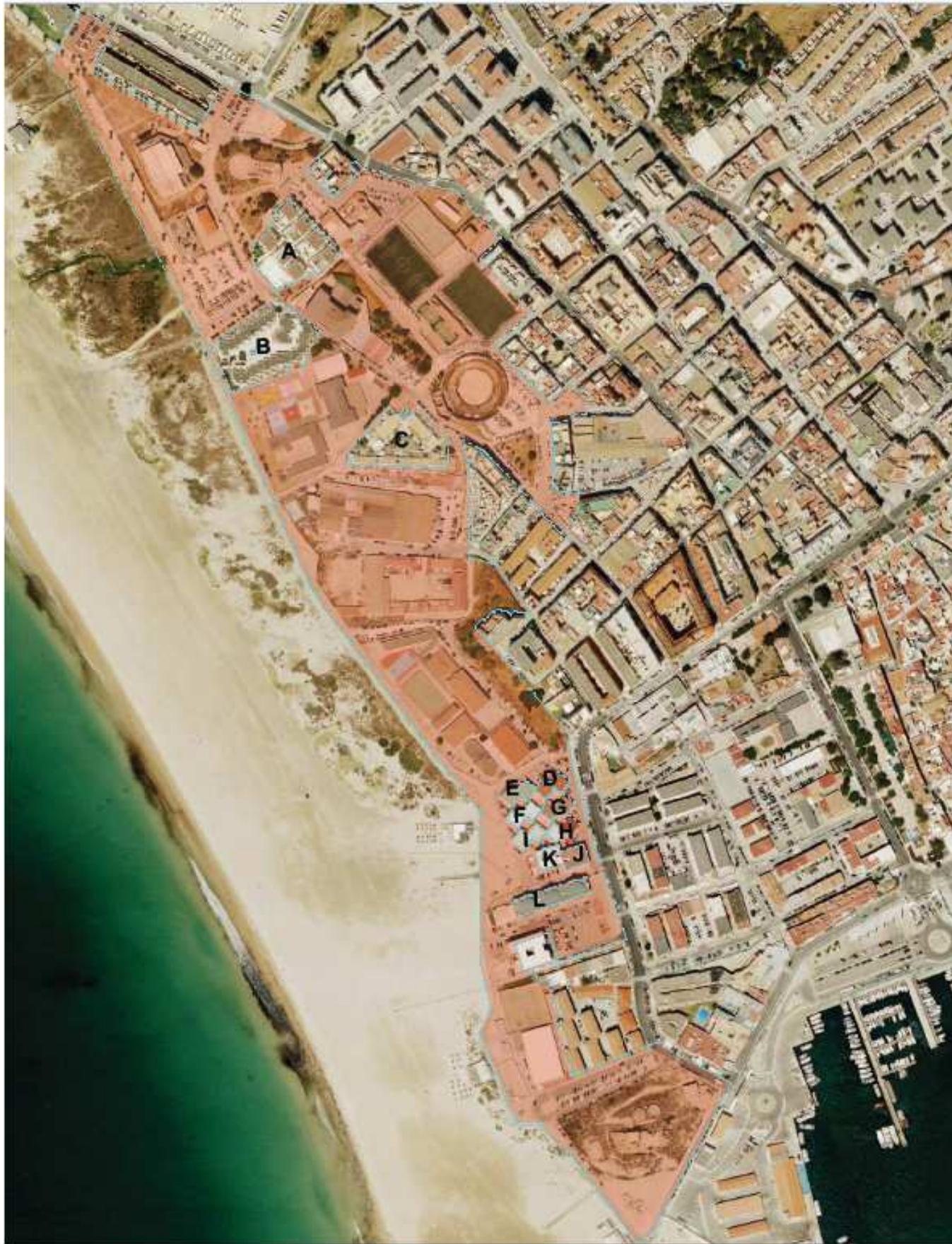
X=264977.2960 Y=3988378.7490	X=264959.3060 Y=3988362.7595	X=264975.5660 Y=3988384.8195
X=264979.8060 Y=3988368.6090	X=264954.7055 Y=3988378.8695	X=264977.2960 Y=3988378.7490

L: 5085601TE6858N0002FI Con las siguientes coordenadas UTM:

X=264952.9997 Y=3988328.3861	X=264951.1800 Y=3988341.9200	X=264999.9200 Y=3988348.4000
X=264953.8239 Y=3988325.5944	X=264959.9200 Y=3988344.5100	X=265000.4000 Y=3988348.5400
X=264945.3744 Y=3988323.0999	X=264962.9400 Y=3988345.5000	X=265002.0700 Y=3988342.8800
X=264944.5533 Y=3988325.8812	X=264962.6200 Y=3988346.6600	X=264996.4200 Y=3988341.2200
X=264943.8100 Y=3988325.6700	X=264964.5000 Y=3988347.2100	X=264996.2700 Y=3988341.1700
X=264943.5300 Y=3988325.5900	X=264967.2400 Y=3988348.0300	X=264995.5782 Y=3988340.9661
X=264938.0600 Y=3988323.9700	X=264967.3100 Y=3988348.0500	X=264996.4001 Y=3988338.1767
X=264916.7400 Y=3988317.6700	X=264968.8800 Y=3988348.5000	X=264987.9397 Y=3988335.6839
X=264912.8600 Y=3988330.6000	X=264969.2000 Y=3988347.3500	X=264987.1200 Y=3988338.4657
X=264920.4200 Y=3988332.8400	X=264972.5900 Y=3988348.3600	X=264986.4900 Y=3988338.2800
X=264920.0500 Y=3988334.0800	X=264972.6200 Y=3988348.2600	X=264986.2000 Y=3988338.2000
X=264926.2900 Y=3988335.9300	X=264981.1700 Y=3988350.7900	X=264975.1800 Y=3988334.9400
X=264926.6700 Y=3988334.6600	X=264984.1900 Y=3988351.6800	X=264974.9800 Y=3988334.8800
X=264929.8900 Y=3988335.6300	X=264983.8200 Y=3988352.9200	X=264974.2704 Y=3988334.6716
X=264934.2000 Y=3988336.9100	X=264985.8100 Y=3988353.5100	X=264975.1037 Y=3988331.8516
X=264938.4800 Y=3988338.1700	X=264988.5400 Y=3988354.3200	X=264966.6739 Y=3988329.3608
X=264941.7000 Y=3988339.1200	X=264990.2710 Y=3988354.8260	X=264965.8409 Y=3988332.1803
X=264941.3295 Y=3988340.3715	X=264990.6300 Y=3988353.5600	X=264965.2000 Y=3988331.9900
X=264943.1200 Y=3988340.9000	X=264993.8700 Y=3988354.5400	X=264964.9600 Y=3988331.9200
X=264945.8000 Y=3988341.6900	X=264998.2400 Y=3988355.8300	X=264953.7700 Y=3988328.6100
X=264947.6600 Y=3988342.2400	X=264999.5800 Y=3988351.3000	X=264953.5900 Y=3988328.5600
X=264947.9600 Y=3988341.0800	X=264999.1000 Y=3988351.1600	X=264952.9997 Y=3988328.3861
X=264951.1500 Y=3988342.0200		

De esta parcela catastral general se incluye en el ámbito la subparcela mas cercana al paseo marítimo, una estructura de dos plantas de altura de 308 m2 de superficie de suelo con las siguientes coordenadas UTM:

X=264938.0600 Y=3988323.9700	X=264926.2900 Y=3988335.9300	X=264912.8600 Y=3988330.6000
X=264934.2000 Y=3988336.9100	X=264920.0500 Y=3988334.0800	X=264916.7400 Y=3988317.6700
X=264929.8900 Y=3988335.6300	X=264920.4200 Y=3988332.8400	X=264919.8715 Y=3988318.5954
X=264926.6700 Y=3988334.6600	X=264915.9905 Y=3988331.5276	X=264938.0600 Y=3988323.9700



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO E IDENTIFICACION DE PARCELAS EXCLUIDAS DEL CONTORNO

DESCRIPCIÓN DE LOS SUELOS.

El ámbito de análisis del PRI, tiene una superficie de 148.242 m², y sus características, desde el punto de vista morfológico-ambiental, son bastante homogéneas configurando manzanas de gran superficie de suelo y baja ocupación por la edificación, las cuales conforman el frente litoral del casco urbano. Lo cual contrasta con la diversidad de usos y tipologías de la edificación que lo ocupa, lo que unido a la deficiente articulación de los espacios, genera heterogeneidad desde el punto de vista de su integración en la estructura urbana.

De manera resumida las características más destacables son:

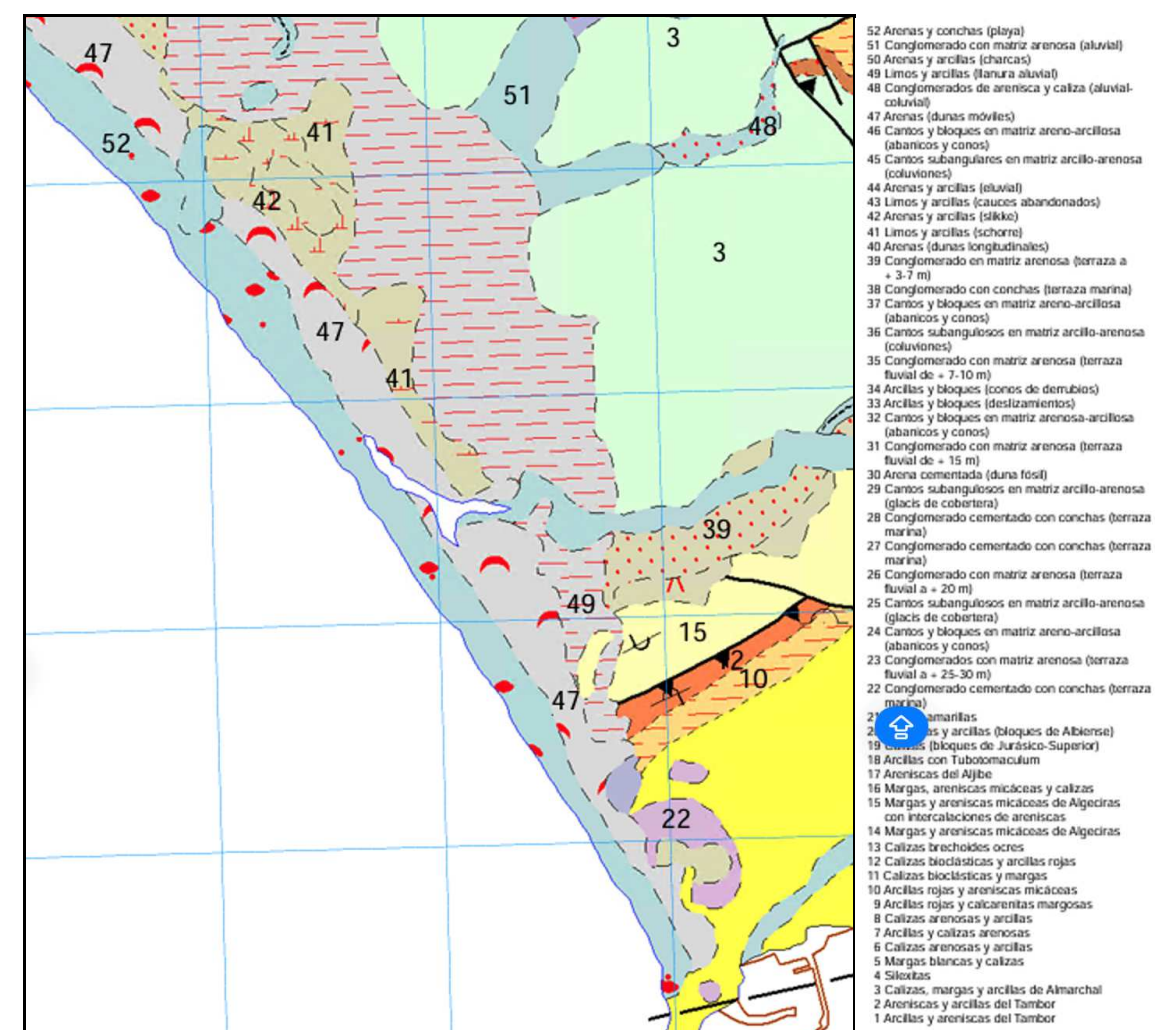
En su mayoría son suelos dotacionales, deportivos y educativos, grandes superficies intersticiales de viario público, y un núcleo central formado por usos industriales que impiden la conexión entre las zonas sur y norte del ámbito. Los usos residenciales existentes, se excluyen del ámbito. Las edificaciones ocupan un bajo porcentaje del suelo de las parcelas.

En relación con los aspectos físicos y las condiciones ambientales de los suelos afectados, se pueden destacar las siguientes características:

Los suelos presentan una topografía compleja, con grandes desniveles hacia el interior de la ciudad y con una topografía prácticamente plana hacia el frente marítimo.

El tipo de suelo y otras características, a falta de un estudio pormenorizado, está formado básicamente en la zona litoral por arenas y conchas (playas); en una primera franja paralela a la playa nos encontramos con una zona de dunas móviles formadas por arenas; y posteriormente con otra franja de limos y arcillas (schorre). La zona del castillo de Santa Catalina se asienta sobre un conglomerado cementado con conchas (terrazza marina). Y hacia el interior nos encontramos con la llanura aluvial formada también por limos y arcillas.

La vegetación en el ámbito es escasa o nula, sin espacios libres con vegetación, con zonas degradadas con vegetación arbustiva autóctona y algunos ejemplares arbóreos aislados.

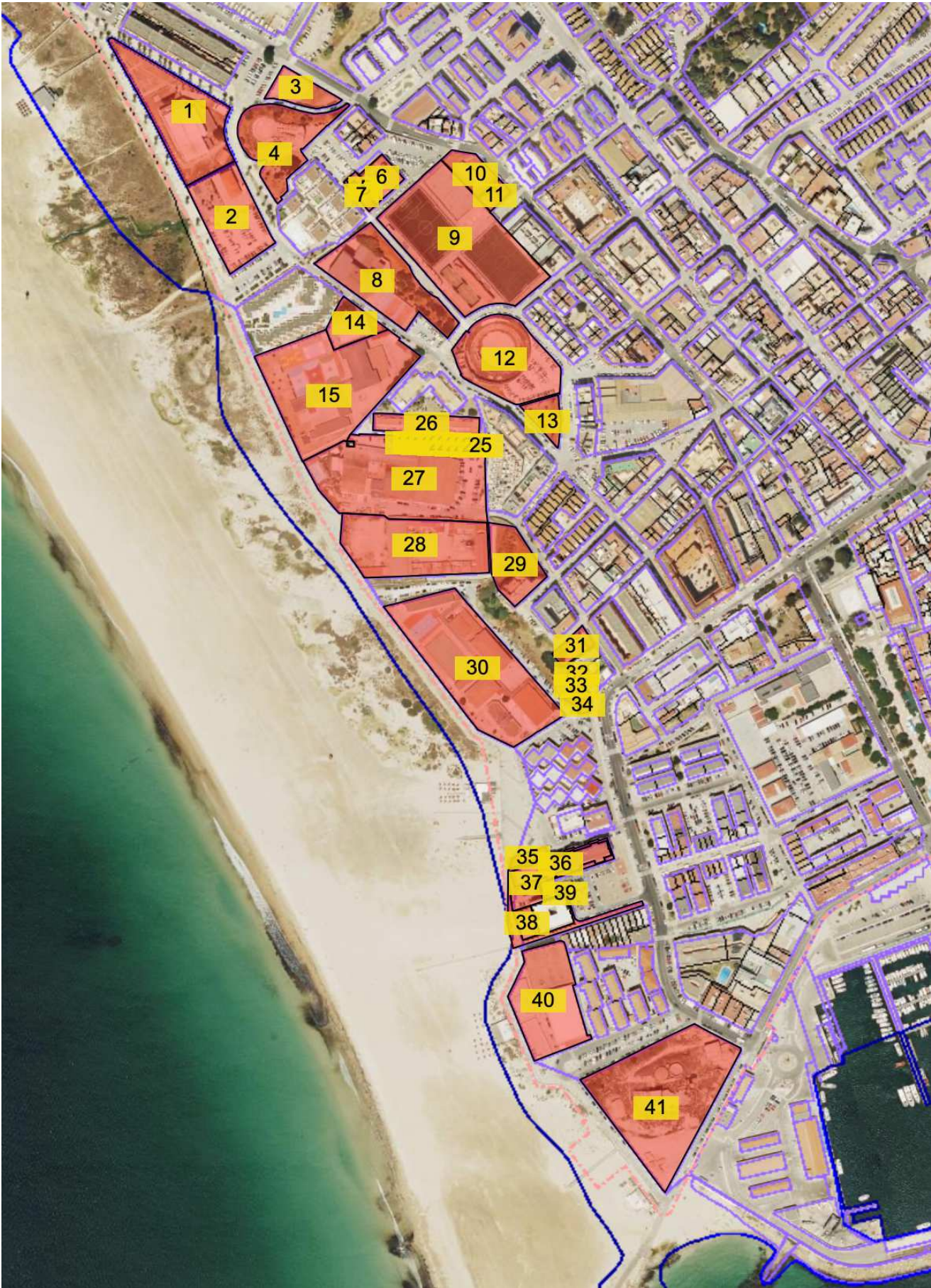


NATURALEZA DE LOS SUELOS DEL ÁMBITO

ESTRUCTURA PARCELARIA ACTUAL.

La geometría de las fincas del ámbito es muy variable y sus superficies van desde parcelas menores de 100 m² hasta los casi 10.000 m². La estructura parcelaria actual es bastante heterogénea, y sin patrón definido, excepción hecha de las viviendas unifamiliares que se encuentran junto a la industria conservera.

La posición y tamaño superficial de las parcelas de las dos grandes industrias y los centros dotacionales, situadas en la primera línea del frente litoral, producen un taponamiento en la ordenación de la ciudad, provocando la falta de la necesaria permeabilidad de la trama urbana del frente marítimo edificado, hacia la ribera del mar y el dominio público marítimo-terrestre. Existen líneas de edificación o de parcelas cerradas continua de más de 400 metros lineales, impidiendo el acceso al litoral.



ESTRUCTURA PARCELARIA CATASTRAL SOBRE ORTOFOTO

El registro de parcelas catastrales incluidas en el ámbito de análisis, y que podrían verse afectadas por la necesidad de incorporarse al ámbito propuesto de la ATU de reforma interior es el siguiente:

PARCELA	PARCELA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL M²	SUP. EN ÁMBITO M²	IDENTIFICACIÓN
1	4791401TE6849S0001BT	5.718,58	5.718,58	PISCINA MUNICIPAL
2	4791402TE6849S0001YT	3.915,57	3.915,57	DEPURADORA E.D.A.R.
3	4892801TE6849S0001PT	1.245,94	1.245,94	PARQUE 1
4	4891401TE6849S0001ST	3.844,84	3.844,84	PARQUE 2
5	4991204TE6849S0001MT	235,00	235,00	PARQUE BOMBEROS
6	4991202TE6849S0001TT	798,00	798,00	MATADERO MUNICIPAL
7	4991205TE6849S0001OT	242,00	242,00	CENTRO TRANSFORMACIÓN
8	4990901TE6849S0001LT	5.043,32	5.043,32	I.E.S. BAELO CLAUDIA
9	5090303TE6859S0001YO	10.142,00	10.142,00	PARQUE FERIAL
10	5090301TE6859S0001AO	1.064,00	1.064,00	EQUIPAMIENTO 1
11	5090302TE6859S0001BO	386,00	386,00	EQUIPAMIENTO 2
12	5089301TE6858N0001ZU	5.018,58	5.018,58	PLAZA DE TOROS
13	5089601TE6858N0001PU	837,00	837,00	P. PLAZA DE TOROS
14	4990101TE6849S0001PT	1.287,00	1.287,00	POLIDEPORTIVO DE C.P.
15	4889601TE6848N0001WE	9.230,00	9.230,00	C.P. NTRA. SRA. DE LA LUZ
16	4989901TE6848N0001YE	2.632,16	183,04	VIVIENDAS EJECUTADAS
17	4989707TE6848N0001YE	85,00	85,00	VIVIENDA EJECUTADA
18	4989710TE6848N0001YE	82,00	82,00	VIVIENDA EJECUTADA
19	4989708TE6848N0001GE	86,00	86,00	VIVIENDA EJECUTADA
20	4989706TE6848N0001BE	80,00	80,00	VIVIENDA EJECUTADA
21	4989705TE6848N0001AE	91,00	91,00	VIVIENDA EJECUTADA
22	4989704TE6848N0001WE	91,00	91,00	VIVIENDA EJECUTADA
23	4989703TE6848N0001HE	81,00	81,00	VIVIENDA EJECUTADA
24	4989702TE6848N0001UE	91,00	91,00	VIVIENDA EJECUTADA
25	4989701TE6848N0001ZE	92,00	92,00	VIVIENDA EJECUTADA
26	4989709TE6848N0001QE	89,00	89,00	VIVIENDA EJECUTADA
27	4988402TE6848N0001DE	9.270,00	9.296,95	CONSERVERA LA TARIFEÑA
28	4988801TE6848N0001BE	6.074,65	6.457,04	ALMADRABEROS
29	5088801TE6858N0002FI	2.275,23	2.234,36	ALMADRABEROS
30	5087101TE6858N0001EU	9.582,32	9.582,32	INSTITUTO LA ALMADRABA
31	5087708TE6858N0000BY	600,00	21,76	JARDÍN/TALUD
32	5087706TE6858N0001EU	172,75	13,40	JARDÍN/TALUD
33	5087705TE6858N0001JU	173,10	159,21	JARDÍN/TALUD
34	5086501TE6858N0001FU	198,35	195,69	JARDÍN/TALUD
35	5084404TE6858S0000EF	276,76	276,76	PARTERRE U.I.P.
36	5085601TE6858N0002FI	1.312,21	307,70	PARCELA U.I.P.
37	5084405TE6858S0000SF	670,30	670,30	PARCELA U.I.P.
38	5084403TE6858S0000JF	414,84	414,84	PARCELA U.I.P.
39	5084402TE6858S0001IF	1.246,00	921,44	PARCELA U.I.P.
40	5084801TE6858S0001HG	4.742,31	4.742,31	POLIDEPORTIVO MUNICIPAL
41	5183901TE6858S0001UG	10.041,79	10.041,79	CASTILLO SANTA CATALINA
42	11035A020000500000AL	134.219,40	89,19	PARCELA 50 POLÍGONO 20
		52.758,07	52.758,07	VIARIO PÚBLICO
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO			148.242,00	



IDENTIFICACIÓN PARCELAS CATASTRALES SOBRE ORTOFOTO

El resto de la superficie del ámbito se completa con espacios intersticiales y viario público, con deficiente urbanización y con total ausencia de espacios libres ordenados.



VIARIO, ESPACIOS Y SUPERFICIE CATASTRALES DEL ÁMBITO

ESTRUCTURA URBANA PREEXISTENTE.

El ámbito de análisis al que se refiere el presente documento, a pesar de conformar un área de cierta homogeneidad morfológica y ambiental, presenta una estructura urbana heterogénea, especialmente en relación con los usos que se desarrollan en el suelo y la edificación.

Los usos industriales se implanta en yuxtaposición a usos residenciales y dotacionales, sin solución de continuidad, ni estructura de integración con el entorno.

Las edificaciones se posicionan diseminadas y respondiendo a diversas tipologías residenciales (unifamiliar cerrada, unifamiliar adosada, plurifamiliares aisladas...), así como a diferentes tipologías de equipamientos (escolares, deportivos y comunitarios).

Ninguno de los usos actualmente presentes en el frente marítimo se implanta respondiendo a criterios vinculados con su posición relativa respecto a la proximidad de la ribera del mar. Incluso las instalaciones de usos industriales existentes, como la fábrica de conservas “La Tarifeña” y la nave de los “Almadraberos”, si algún día tuvieron la necesidad de ubicarse en relación directa de proximidad con el mar, hoy dicho requerimiento ha desaparecido.

Además de las descritas, en el ámbito de análisis se encuentran otras instalaciones y equipamientos, ajenos a usos estratégicos vinculados a la puesta en valor del espacio litoral.

De sur a norte, todo el frente de la playa está ocupado por piezas de considerable tamaño, cuya relación con la ciudad, y no con el mar, las hace presentar al frente marítimo sus traseras: la Jefatura de Protección Civil, el Polideportivo Municipal, el I.E.S. Almadraba, las citadas nave de Almadraberos, y fábrica de conservas La Tarifeña, el C.E.I.P Ntra. Sra. de la Luz, el I.E.S. Baelo Claudia, la Estación de Bombeo de Aguas Residuales (EBAR), y la Piscina Municipal. Todas estas piezas han contribuido a crear una auténtica barrera física entre el núcleo urbano principal de Tarifa y el espacio litoral.

También en una segunda línea del frente marítimo se encuentran piezas que configuran una trama urbana desligada de su estratégica posición respecto de la playa: la Plaza de Toros, el Parque de Bomberos, el Matadero Municipal, o el Recinto Ferial, son claro ejemplo de ello.

Insertadas de forma aleatoria, inconexa y discontinua, aparecen en la trama urbana alguna promociones residenciales de diferentes tipologías arquitectónicas y características.

Los suelos no ocupados por la parcelación y la edificación, se corresponden con espacios libres sin urbanizar, y con viarios desarticulados.

Los viales adolecen de falta de mallado y de carácter de red o sistema viario. Es patente su incapacidad, tanto para ejercer un papel estructurante, como para configurar una adecuada accesibilidad a los usos implantados y al frente litoral.

Los espacios libres se encuentran faltos de urbanización, sin capacidad para ejercer su función de esparcimiento y recreo de la población, ni de articular los espacios urbanos. En su mayor parte, se encuentran ocupados por el estacionamiento de vehículos en superficie.

A lo largo del frente de playa, la tapia es el elemento constructivo que se configura como único agente canalizador de las relaciones entre las piezas edificatorias y el mar. La reiterada presencia de tapias y verjas de cerramiento de las parcelas con frente a la playa, han favorecido el vandalismo y la degradación del escueto paseo marítimo que se desarrolla sobre la franja de servidumbre de tránsito del dominio público marítimo-terrestre.

Gran parte de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre se halla ocupada, lo que ha provocado la carencia de servicio a los usuarios del citado dominio a lo largo de más de 700 metros del frente litoral del núcleo.

En definitiva, la configuración morfológica y tipológica de la trama urbana actual, imposibilita la adecuada articulación del frente marítimo de la ciudad, por la difícil permeabilidad de la zona, lo cual impide la adecuada protección y accesibilidad del litoral.



IDENTIFICACIÓN DE LAS PRINCIPALES PARCELAS DENTRO DEL ÁMBITO

REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

A continuación se refleja la información de las redes de infraestructura urbanas básicas facilitada por las empresas suministradoras y gestoras de las mismas: ACUALIA, ENDESA y el propio Ayuntamiento de Tarifa.

RED ELÉCTRICA.

El suministro de energía eléctrica en el municipio se realiza a través de la red de la empresa suministradora ENDESA. Las instalaciones de suministro existentes en el ámbito de análisis son de media tensión (M.T.) de 12-20 Kv, que se distribuyen por el entorno de los suelos y viales existentes. También cuenta el ámbito con centros de transformación a baja tensión (B.T.) y enclaves de alimentación M.T.

La infraestructura existente resulta suficiente, aunque precaria, para los usos actuales, por lo que precisará de mejora y ampliación de la red para alimentar cualquier nuevo desarrollo urbanístico.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

En el ámbito de análisis existe una red de alumbrado público para iluminar todas las calles. Sin embargo, es un alumbrado muy irregular, tanto en tipología -en algunos casos empotrada en fachada y otros en báculos-, como en sus interdistancias y disposición, -unilaterales y bilaterales-.

Esta falta de organización provoca una iluminación en muchos aspectos insuficiente.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Por el paseo marítimo discurre una red principal de abastecimiento de agua potable de polietileno MD de 160 mm. Una segunda línea del mismo material y de 110 mm, circunda el ámbito por la calle Almadraba, desde la que se conectan las acometidas a los edificios residenciales existentes con diámetros inferiores de 63, 75 y 90 mm. Esta segunda línea llega hasta la Avenida de las Fuerzas Armadas, donde existen antiguas redes de fibrocemento de 100 mm. en el entorno del castillo.

La infraestructura existente adolece de conexiones y anillos que conecten ambas líneas de circunvalación de forma transversal. El mallado de la red precisa completarse y renovarse mediante una nueva urbanización.



ESQUEMA DE LA RED EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

RED DE SANEAMIENTO.

Por la calle Almadraba discurre la línea principal de saneamiento, que comienza con una línea de fibrocemento de 700 mm por la piscina cubierta hasta su conexión con la estación de bombeo existente en el ámbito y de ahí al emisario submarino existente.

Por el otro lado de la estación de bombeo, el material es PVC corrugado y diámetro 630 mm. según se acerca a la plaza de toros, naciendo esta red en la Avenida Andalucía con diámetro de 300 mm.

En el entronque con la Avenida de las Fuerzas Armadas el material es de hormigón armado, con diámetros variables entre los 300 y los 500 mm.

Todo el interior del ámbito tiene una muy deficiente red de saneamiento, siendo inexistente en la mayoría de la superficie del ámbito entre las calles circundantes y el Paseo Marítimo, por donde solo discurre la red de pluviales.

Se hace necesaria la modernización de la estación de bombeo, y una planificación completa de estas infraestructuras.



ESQUEMA DE LA RED EXISTENTE DE SANEAMIENTO

RÉGIMEN DEL ÁMBITO EN EL PGOU.

El ámbito de análisis definido lo integran en gran parte dotaciones públicas así como las parcelas de los Almadraberos y de la fábrica La Tarifeña que mantienen el uso industrial. Todo ello clasificado por el vigente PGOU como Suelo Urbano.

En gran parte, las parcelas están calificadas en el PGOU con los usos actuales, además de delimitar varias Unidades de Actuación sobre Suelo Urbano (en nomenclatura LOUA, Unidades de Ejecución sobre Suelo Urbano No Consolidado).

El Art. 0.2.26. de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa define la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

“1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que la presente Adaptación Parcial o posibles Innovaciones adscriba la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.1. Carecer de urbanización consolidada por:

a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

2. La presente Adaptación Parcial delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano nº 2 "Clasificación del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Categorías. Sistemas Generales" de la Adaptación, diferenciando:

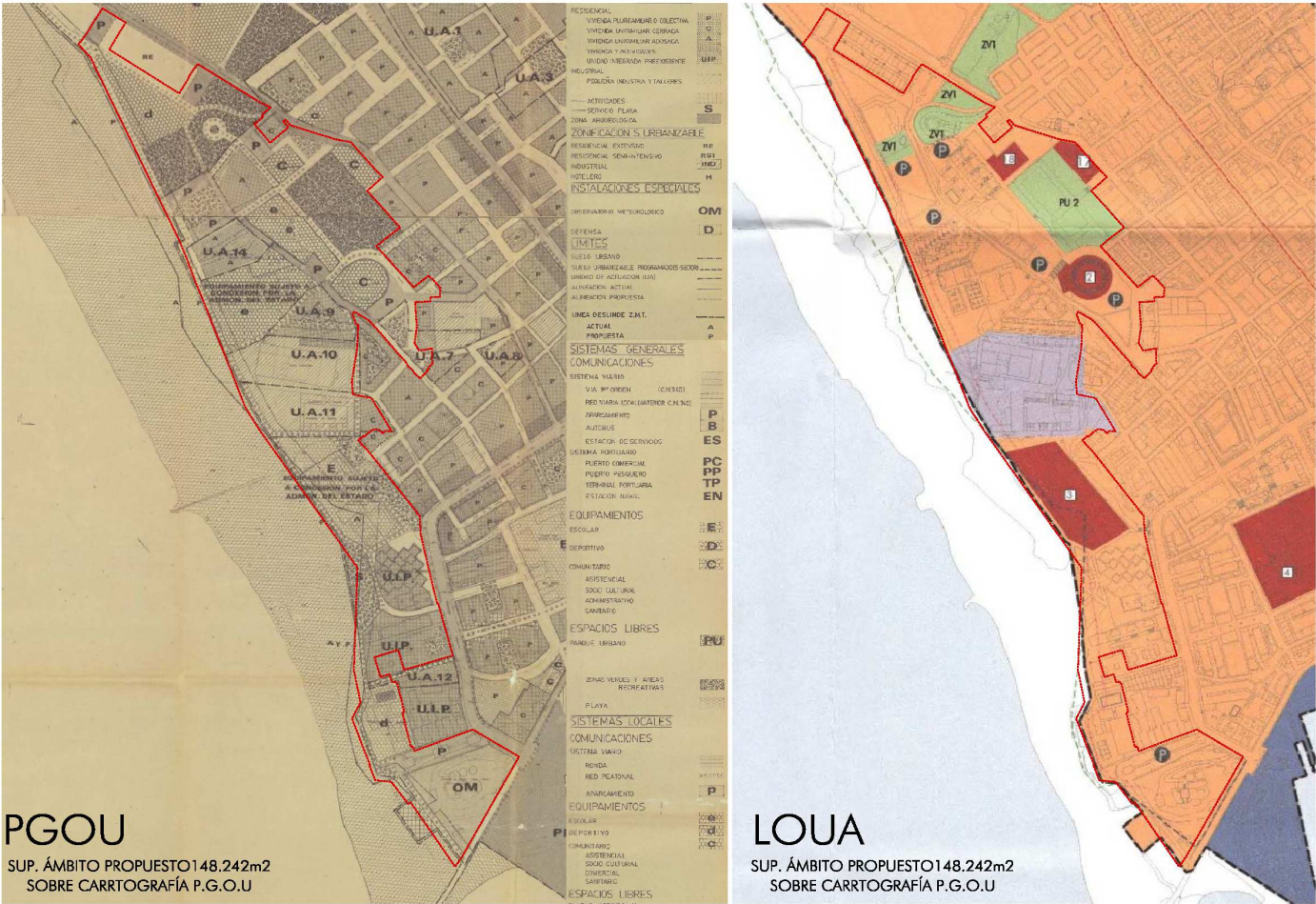
a. Áreas de Reforma Interior. (ARI) con ordenación pormenorizada para su ejecución sistemática, que se corresponde con las unidades de ejecución no desarrolladas de el planeamiento vigente.

b. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas del Plan General objeto de adaptación que cuentan con ordenación pormenorizada, cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la aprobación de la presente Adaptación Parcial.”

Varias de la Unidades de Actuación delimitadas por el PGOU han sido ya ejecutadas a lo largo de los años de su vigencia. Son las denominadas UA 7, UA 9 y UA 14.

Además de las anteriores, el PGOU delimita otras dos Unidades de Actuación que buscan la conexión transversal de la ciudad con el frente marítimo de Los Lances, y cuya gestión no ha sido desarrollada hasta el momento. Son las denominadas Unidad de Actuación UA 10 y Unidad de Actuación UA 11.

Estas previsiones del planeamiento vigente, en conjunción con las determinaciones de aplicación directa de la LISTA, establecen para los suelos del ámbito la clasificación de suelo urbano, y el régimen de las actuaciones de transformación urbanística (ATU) en suelo urbano, mediante actuaciones de reforma interior (ARI) o las actuaciones urbanísticas (AU), según proceda.



PLANEAMIENTO VIGENTE

AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES.

AFECCIONES TERRITORIALES.

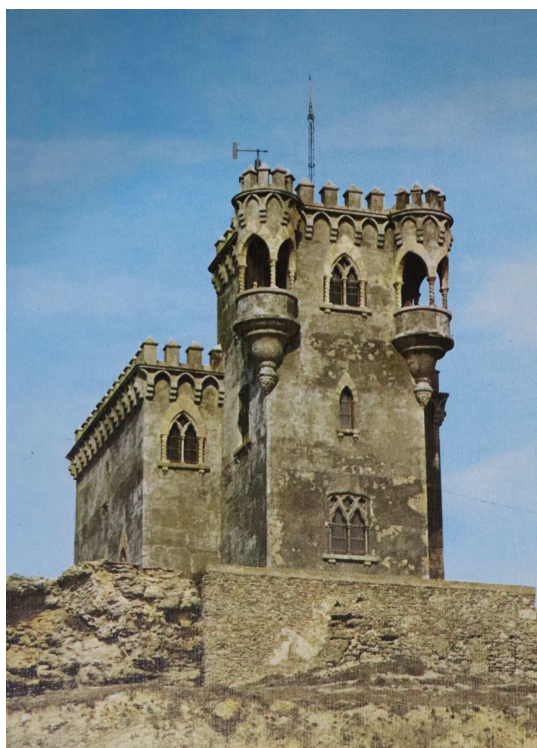
Las actuaciones propuestas en el ámbito del PRI no tiene implicaciones territoriales por desarrollarse en suelo urbano y por no afectar ni a otros municipios ni a instrumentos de ordenación territorial. No obstante, el Plande Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar establece Directrices y Recomendaciones para el litoral.

AFECCIONES POR PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

De acuerdo con la información disponible, el ámbito del PRI no está afectado por ningún ámbito de protección arqueológica cautelar.

Dentro del ámbito de análisis se encuentra la parcela en la que se enclava el Castillo de Santa Catalina, Bien de Interés Cultural (BIC) inscrito con la categoría de Monumento (BOE C.E. de 11 de diciembre de 1985).

A pocos metros del puerto, frente a la Isla de las Palomas, se alza a 24 metros sobre el nivel del mar el Castillo de Santa Catalina. En el año 2000 el Centro de Control del Estrecho se traslada a otras instalaciones y el castillo pasó a ser un punto de vigilancia nocturna para la Guardia Civil hasta que en el año 2001 volvió a ser de titularidad municipal.

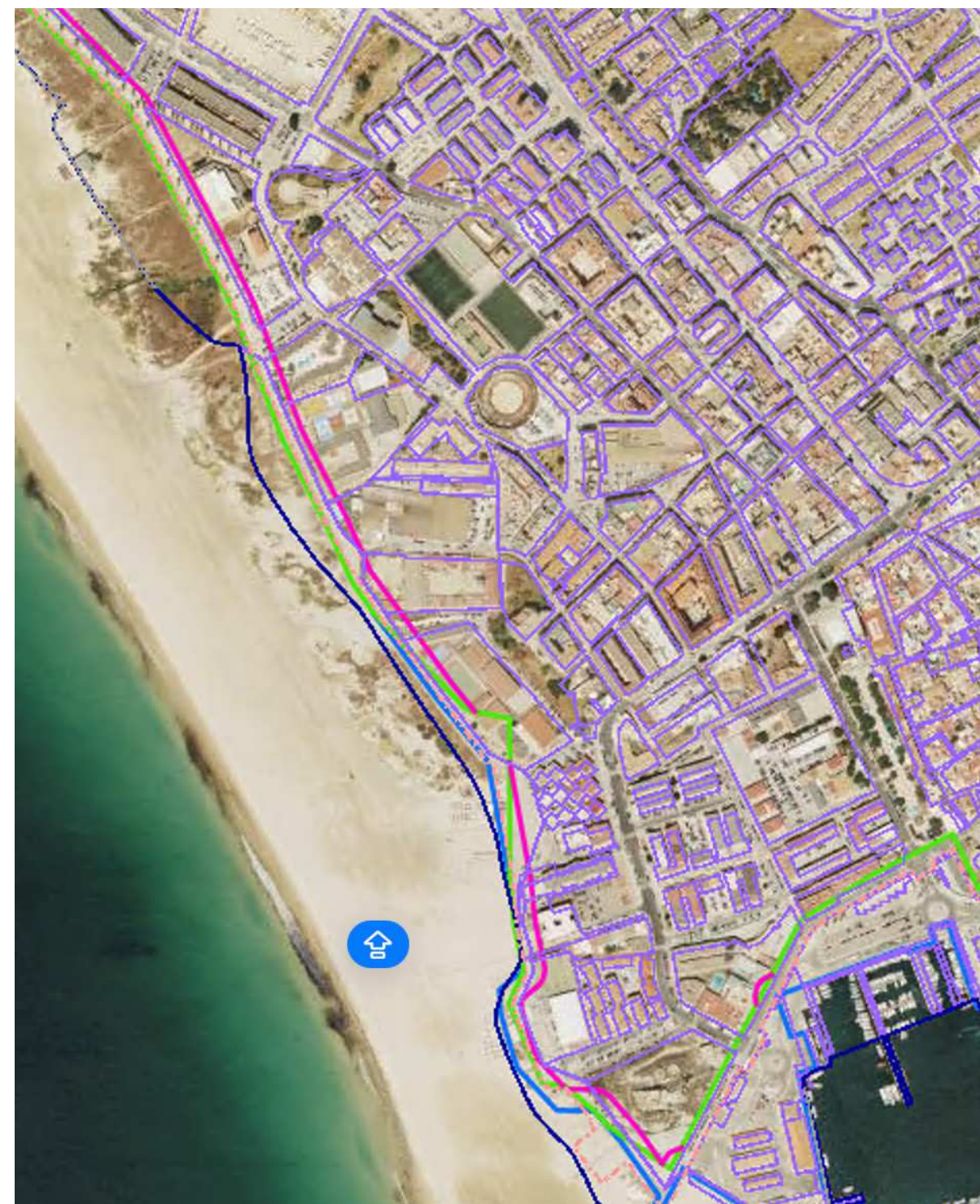


La construcción de este edificio se realizó con un estilo muy peculiar, imitando a los palacetes renacentistas italianos; algo fuera de su tiempo, pero que sin lugar a dudas ha dado personalidad al cerro a lo largo de los años y hoy es uno de los monumentos más reconocidos y apreciados de la población de Tarifa. Los arquitectos que diseñaron el edificio fueron Julián Dorado y Díez Montero. Se diseñó este castillo siguiendo la línea del Renacimiento. Destacan sus vanos, que presentan diferentes modalidades y balcones. En sus cuatro frentes se ubican ventanas con arcos apuntados sustentados por columnas salomónicas rematadas con un entramado de piedra en el tímpano. Algunas de ellas estaban divididas verticalmente por un parteluz, hoy desaparecido. En sus costados y en su parte frontal se encuentran ventanas con arco ligeramente conopial, también con columnas, parteluz y tímpano de piedra calada. La puerta en su parte posterior está rematada por arco apuntado. Los balcones, situados en la planta superior de la fachada principal, cubren las esquinas con sus salientes. Las garitas de ambos están rematadas por tres arcos apuntados sustentados por columnas salomónicas. La parte inferior de los balcones están constituidas por una baranda esférica que se prolonga con aros, también esféricos, de diferente grosor y que disminuyen de tamaño

hasta integrarse con la esquina del edificio. La parte superior de los cuatro costados está decorada con relieves que forman arcos apuntados sustentados por soportes escalonados. Por último, todo el perímetro de la parte superior está decorado por bloques de piedra que simulan las almenas de un castillo.

AFECCIONES POR PROTECCIÓN DEL LITORAL.

En relación con otras legislaciones sectoriales, sí deben tenerse en cuenta el deslinde del dominio público marítimo terrestre. Y en relación con él, las Directrices y Recomendaciones de los artículos 46 y 47 del POT del Campo de Gibraltar. Se muestra a continuación la representación de las líneas de afección:



AFECCIONES EN EL ÁMBITO POR PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

AFECCIONES AMBIENTALES.

El presente Avance de Plan de Reforma Interior irá acompañado de un Documento Ambiental Estratégico (DAE) para la tramitación de una evaluación ambiental estratégica simplificada, en aplicación del Art. 40.4 LGICA, teniendo el presente documento la consideración de Borrador del Plan en lo que se refiere a la tramitación ambiental. El DAE analiza las afecciones ambientales.

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

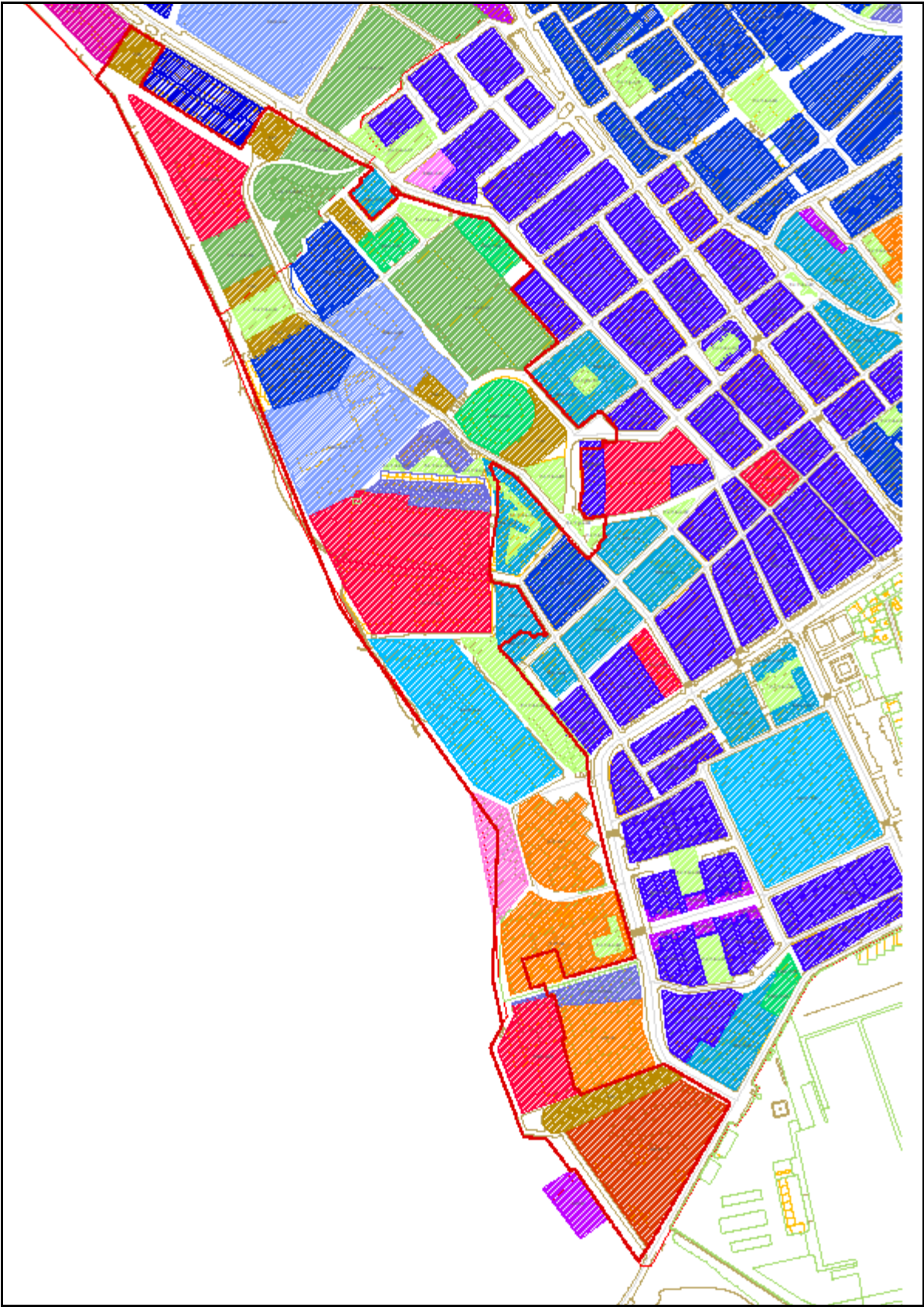
El planeamiento vigente prevé la intervención en el ámbito, tanto con actuaciones directas como mediante unidades de actuación en suelo urbano.

Las unidades de actuación incluidas en el contorno del ámbito de análisis eran las denominadas U.A. 9, U.A. 10, U.A. 11 y U.A. 14. Dos de estas unidades la U.A. 9 y la U.A. 14 se encuentran ejecutadas, por lo que las manzanas que coinciden respectivamente con ellas (identificadas anteriormente como C y B) quedan excluidas del ámbito. Una tercera manzana de viviendas unifamiliares adosadas (identificada anteriormente como A) se encuentra también recientemente ejecutada, mediante una actuación asistemática del planeamiento vigente, y queda igualmente excluida del ámbito. El resto de las manzanas residenciales (identificadas como D, E, F, G, H, I, J, K, y L) se encuentran calificadas en el planeamiento como Unidades Integradas Preexistentes (U.I.P.) y se excluyen también del ámbito.

Las unidades pendientes de ejecutar en el ámbito (U.A. 10 y U.A. 11) se corresponden con las instalaciones industriales de la conservera La Tarifeña y la nave de los Almadraberos. En estos suelos, el PGOU prevé el mantenimiento del uso industrial, si bien en esta última se ordenaba una manzana de viviendas unifamiliares adosadas. La intervención sobre estas parcelas de actividades económicas obedecía al intento de permeabilizar la estructura viaria de la ciudad hacia el paseo marítimo, si bien este objetivo no ha sido cumplido. Como alternativa, el propio PGOU prevé el desplazamiento de las instalaciones industriales a otro emplazamiento, y la implantación de usos residenciales con tipología de viviendas unifamiliares adosadas.

LEYENDA	SUPERFICIE (m2)			
ES	38.849,13	USO CULTURAL		
PC	1.437,00	COMERCIAL		
PP	14.021,31	SANITARIO		
TP	0,00	ESPACIOS LIBRES		
EN	0,00	PLAZAS, JARDINES Y AREAS DE JUEGO		
	0,00	USOS DEL SUELO URBANO		
	0,00	RESIDENCIAL		
	0,00	VIVIENDA PLURIFAMILIAR O COLECTIVA		
	0,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
	0,00	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		
	0,00	VIVIENDA Y ACTIVIDADES		
	0,00	UNIDAD INTEGRADA PREEXISTENTE		
	0,00	INDUSTRIAL		
	0,00	PEQUEÑA INDUSTRIA Y TALLERES		
	0,00	ACTIVIDADES		
	0,00	RECREO DE PLAZA		
	0,00	ZONA ARQUEOLÓGICA		
	0,00	CONSERVACIÓN SUELO URBANIZABLE		
	0,00	RESIDENCIAL EXTENSIVO		
	0,00	RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVO		
	0,00	INDUSTRIAL		
	0,00	HOTELERO		
	0,00	INSTALACIONES ESPECIALES		
	0,00	CONSERVATORIO METEOROLÓGICO		
	0,00	DEFENSA		
	0,00	UNIDADES		
	0,00	SUELO URBANO		
	0,00	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (B-SECTOR)		
	0,00	UNIDAD DE ACTUACIÓN (UA)		
	0,00	ALINEACIÓN ACTUAL		
	0,00	ALINEACIÓN PROPUESTA		
	0,00	LÍNEA DEBILITANTE (L.D.T.)		
	0,00	ACTUAL		
	0,00	PROPUESTA		

LEYENDA PGOU



PLANEAMIENTO VIGENTE

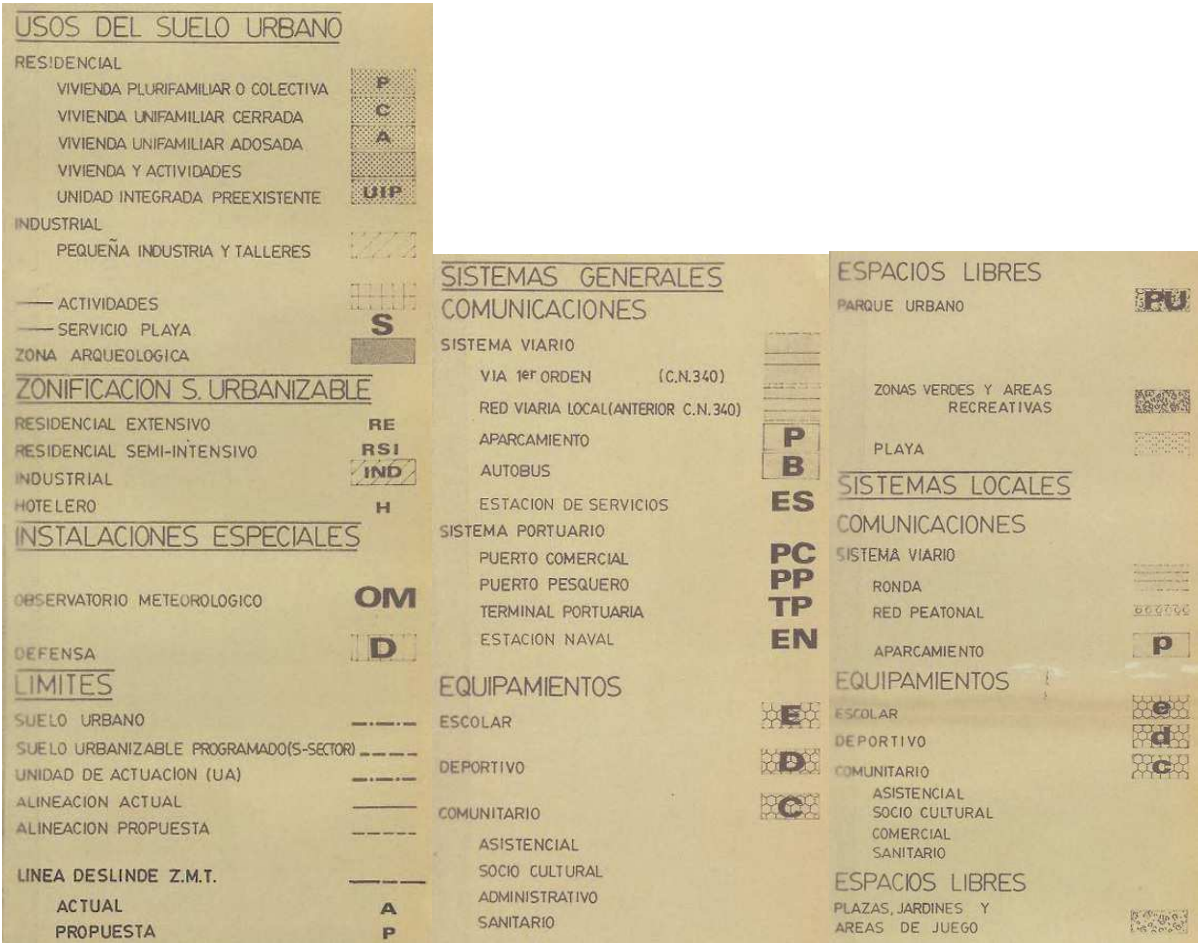
Ambas intervenciones comparten el objetivo frustrado de desarrollar accesos a la playa con la ostensible dificultad de permitir, a su vez, el mantenimiento de los usos industriales existentes de la fábrica de conservas “La Tarifeña” y la nave de los “Almadraberos”.

El resto de las parcelas se califican en el planeamiento vigente como usos de equipamiento, principalmente deportivos y escolares, manteniendo los usos preexistentes, y por tanto ofreciendo una barrera a esa pretendida permeabilidad viaria.

Se completa la ordenación en el PGOU con otras calificaciones en las parcelas del Parque de Bomberos, Plaza de Toros, y los equipamientos denominados 1 y 2, usos de equipamiento comunitario, terminando en el Castillo de Santa Catalina como observatorio meteorológico.

El ámbito se encuentra salpicado en el planeamiento vigente con pequeñas áreas de aparcamiento, pensadas para el acceso a las playas del litoral.

Finalmente, el PGOU propone dos zonas verdes, correspondientes con el cerro existente en la calle Almadraba, y el Parque de la Feria. En ambas localizaciones, el suelo carece de una urbanización adecuada que les otorgue dicho carácter.



LEYENDA PGOU



PLANEAMIENTO VIGENTE

PARÁMETROS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-10 Y UA-11.

Para estas unidades de actuación el PGOU vigente establece los siguientes parámetros:

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 10.

- Características:

- Situación: Al Oeste del núcleo, junto a la playa de Los Lances y entre las Unidades 9 y 11.
- Superficie: 10.088 m².
- Propietario: Único.
- Otros aspectos: En esta parcela se encuentran ubicadas naves industriales pertenecientes a una industria conservera. El terreno es bastante llano, presentando un frente a la playa de Los Lances.

- Objetivos:

- Mejorar la trama viaria peatonal, manteniendo el uso actual o posibilitar el traslado de este tipo de actividad a zona mas apropiada para este uso sustituyendo el actual uso industrial, por el residencial. En este caso, obtención de una parcela de 2.500 m² para equipamiento colectivo y cesión de los viales propuestos.

-Planeamiento Preceptivo:

Actualmente Proyecto de Urbanización. En la alternativa residencial mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- Ordenación propuesta:

- Alternativa industrial:

- Mantener el uso industrial mejorando la trama viaria circundante y realizando las conexiones necesarias para conseguir una mejor estructuración urbana.
- Ordenanza de aplicación: P.I.T.
- Edificabilidad máxima: 1 m²/m².
- Altura máxima: 1 planta ó 7 metros.

- Alternativa residencial:

- Se propone una ordenación con tipología de viviendas unifamiliares adosadas, completando a la trama residencial del núcleo.
- Ordenanza de aplicación: A.
- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².
- Núm. máximo de viviendas: 50.

UNIDAD DE ACTUACION Nº 11.

- Características:

- Situación: Al Oeste del núcleo, al final de la C/. Castillejos junto a la parcela del Centro de Formación Profesional y lindando con la playa.
- Superficie: 9.475 m².
- Propietario: Único.
- Otros aspectos: En esta parcela se encuentra ubicado el edificio de la Almadraba, actualmente en funcionamiento. Esta zona tiene una topografía bastante plana. Características muy similares a la Unidad de Actuación núm. 10.

- Objetivos:

- Conseguir nuevas vías de penetración a la playa y peatonales manteniendo el uso actual o posibilitar el traslado de este tipo de actividades a otras zonas más apropiadas para estos usos, sustituyendo la actual instalación por el uso residencial, Obtención de una parcela de espacio libre de 2.000 m².

- Planeamiento preceptivo:

Actualmente con Proyecto de Urbanización. En el caso de la alternativa residencial, Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

- Ordenación propuesta:

- Alternativa industrial:

- Definir la zona industrial, completando y conexionando la trama viaria existente
- Ordenanza de aplicación: P.I.T.
- Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

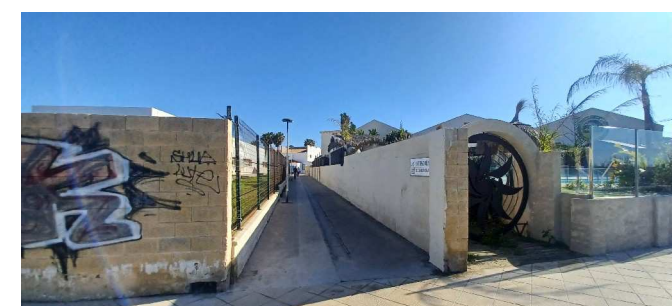
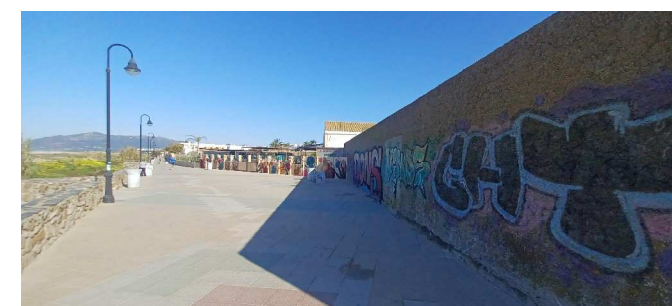
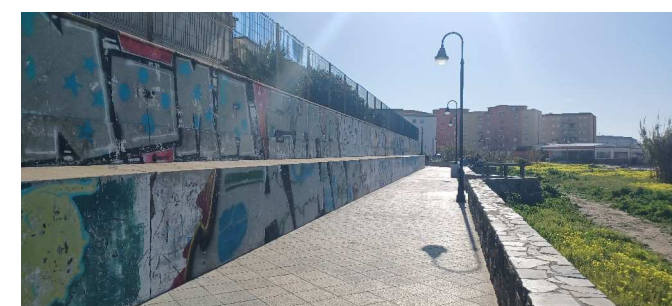
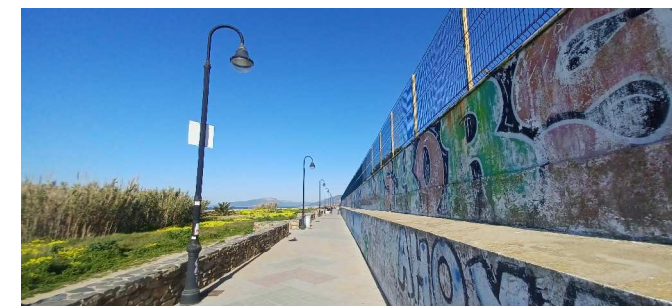
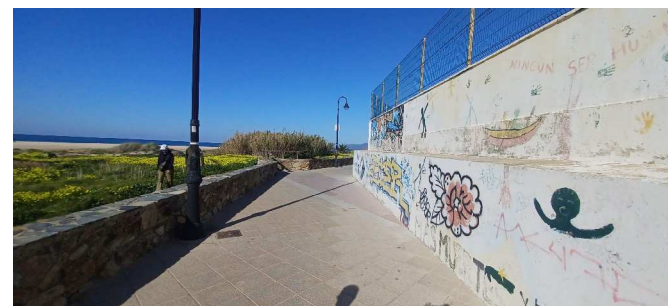
- Alternativa residencial:

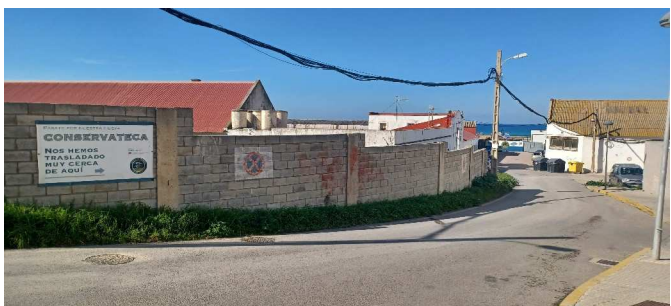
- Se propone una ordenación con tipología de vivienda unifamiliar adosada, continuando la trama urbana existente.
- Ordenanza de aplicación: A.
- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m².
- Núm. máximo de viviendas: 45.
- Espacio libre: 1.000 m².

ANÁLISIS PAISAJÍSTICO.

El ámbito de análisis posee un elevado potencial paisajístico, por su posición litoral, sus características topográficas y su alto valor ambiental. Sin embargo, presenta un importante grado de deterioro visual, provocado por la falta de integración en la estructura urbana colindante, y el desprecio por la privilegiada situación que denota la forma en que se implanta la edificación, y los usos de la misma.

Un recorrido visual por el perímetro del ámbito deja patente dicha situación, y resulta altamente ilustrativo:





CONCLUSIONES.

Analizadas las características actuales del ámbito y las previsiones de desarrollo del PGOU, se pueden listar, a modo de **diagnóstico**, una serie de patologías urbanísticas, que requieren una revisión de la ordenación detallada mediante la tramitación del PRI:

1. Ausencia de una estructura urbana del ámbito, adecuada a las características de su emplazamiento e integrada con su entorno.
2. Acumulación de edificaciones de uso y tipología inapropiados, que producen una imagen urbana del frente marítimo incoherente y poco legible, que dificulta la identidad de esta zona de la ciudad.
3. Desarticulación de los espacios públicos.
4. Falta de continuidad en la red viaria que favorezca la conectividad entre los diferentes ámbitos de la ciudad.
5. Escasez de vegetación, arboleda y zonas de sombra.
6. Ordenación urbanística detallada vigente incompatible con la estructura viaria y con las redes de servicios e infraestructuras existentes.
7. Imposibilidad de conseguir nuevas vías rodadas y peatonales de penetración a la playa manteniendo los usos y edificaciones actuales. Para conseguirlas, resulta necesario posibilitar el traslado de las actividades existentes a otras zonas más apropiadas para estos usos, liberando suelo para una adecuada reordenación.
8. Gran dificultad de gestión de las unidades de actuación que quedan por ejecutar, para el logro de los objetivos previstos en el planeamiento vigente.
9. El mantenimiento los usos existentes en las unidades de actuación y en el resto del frente marítimo y del ámbito de análisis, constituye una gran dificultad, tanto por su incidencia en la estructura urbana, como por la inadecuación de las edificaciones e instalaciones existentes a su propio uso, conforme a los requerimientos técnicos actuales.
10. Las previsiones del planeamiento vigente sobre sustitución de las actuales instalaciones industriales por el uso residencial, se plantean con parámetros inadecuados de tipología e intensidad edificatoria.

Como **conclusión final** del análisis y diagnóstico efectuado, con el grado de precisión propios de un documento de Avance, puede afirmarse:

El ámbito delimitado presenta obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, y necesidad de modificar los usos existentes, precisando de una nueva ordenación urbanística, que hace necesaria la renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización preexistente.

En el marco jurídico vigente, todo ello ha de realizarse mediante actuaciones urbanísticas que permitan liberar el suelo de las edificaciones preexistentes, y la delimitación de una actuación de transformación urbanística (ATU) en suelo urbano, que se configure como una actuación de reforma interior (ARI), estableciéndose una nueva y adecuada ordenación detallada mediante el instrumento de ordenación preciso y apropiado: un Plan de Reforma Interior (PRI).

MEMORIA DE ORDENACIÓN.

METODOLOGÍA Y ESTRATEGIA.

La ordenación urbanística se aborda desde una consideración integral de la sostenibilidad del territorio, en conjunto con el contexto actual de adaptación al crecimiento urbano y aplicación de las tecnologías. Desde esa perspectiva y tendencias se enfocan cuatro dimensiones diferenciadas pero entrelazadas entre sí, que en aplicación conjunta, consiguen generar atractivo en el territorio, para convertirse en un medio ambiente saludable para sus habitantes.

En base a esas dimensiones, y en la necesidad de prever un desarrollo sostenible, se adopta una metodología que parte de la definición de los objetivos de la intervención, que se desarrollará en base a un conjunto de ejes o líneas estratégicas, de los que se derivarán directrices de ordenación, que permitan concretar diferentes alternativas de ordenación detallada. Y a partir de la evaluación de las mismas, optar por la que se desarrollará mediante el Plan de Reforma Interior para el área.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.

Las cuatro dimensiones citadas, se configuran como **objetivos estratégicos** y son las siguientes:

- 1. Habitabilidad.** Ordenación y estructuración del lugar como espacio de vida, en condiciones de salubridad, seguridad y confort, desde la transformación de hábitats insalubres, a la mejora de las infraestructuras, integración de los equipamientos colectivos o la previsión de áreas residenciales asequibles.
- 2. Inclusividad.** La prosperidad de las ciudades y de sus diferentes barrios depende de su capacidad para desarrollar sus cualidades diferenciales y promoverlas entre la ciudadanía, abriendo sus espacios a los grupos más diversos, como garantía de desarrollo social y económico.
- 3. Conectividad.** Creación de redes de intercambio humanas, comerciales o de información sobre el territorio. Todas ellas facilitan la aparición de sinergias y favorecen el equilibrio funcional, económico y social, contribuyendo a la sostenibilidad global.
- 4. Identidad.** La puesta en valor de los características indentitarias favorecerá la implicación de la sociedad civil con los objetivos del plan, impulsando la participación. También fortalecerá el sentimiento de pertenencia de la ciudadanía y la cohesión social.

OBJETIVOS GENERALES.

Los **objetivos generales**, en desarrollo de los estratégicos, serán:

- Proponer un modelo que favorezca la integración, transición y conexión entre la ciudad de Tarifa y su frente marítimo.
- Introducir espacios libres de calidad, articulando un sistema que genere continuidad urbana con los espacios colindantes.
- Mejorar y diversificar la oferta residencial de la ciudad, con la integración igualmente de la vivienda protegida.
- Mejorar y regularizar el paseo marítimo actualmente infrautilizado y estrangulado en esta zona de la ciudad, con ocupaciones y disminuciones de sección.

Trasladar los usos industriales y grandes superficies de dotaciones a otras zonas del término municipal más adecuadas para estos usos.

Reordenar los viarios y replanificar las infraestructuras existentes.

Conseguir la permeabilidad de la ciudad hacia su frente marítimo.

ESTRATEGIAS DE ORDENACIÓN.

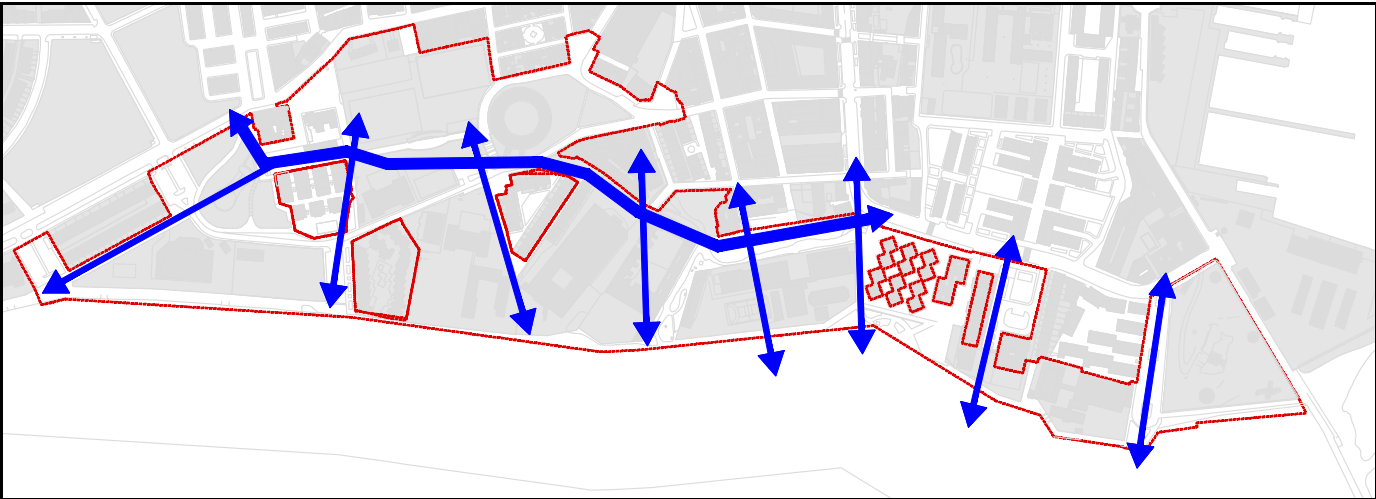
A continuación se desarrollan cuatro estrategias básicas de ordenación en las que se sustentan las diferentes alternativas de desarrollo para los suelos objeto del PRI, dando lugar a varias soluciones.

Estrategia 1.

Se plantea la reordenación y replanificación de las infraestructuras viarias existentes, procurando una estructura funcional y viable que articule la conexión entre la ciudad y su frente marítimo.

Actualmente la transversalidad buscada incluso en el planeamiento vigente con el desarrollo de las dos unidades de ejecución pendientes de ejecutar, queda bloqueada con las grandes manzanas industriales y de equipamiento, lo que provoca la infrautilización del paseo marítimo.

Para evitarlo, se requiere el traslado de los grandes equipamientos e industrias existentes en el ámbito, y la creación un eje longitudinal que distribuya las vías transversales, permitiendo las conexiones buscadas por el planeamiento.

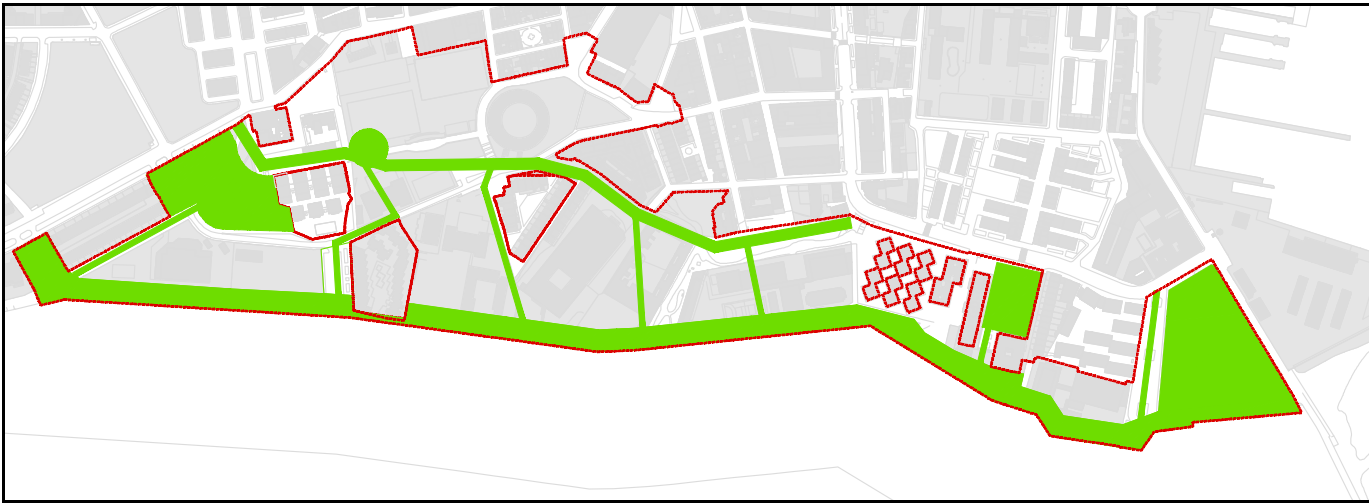


ESQUEMA DE LA ESTRATEGIA 1 DE ORDENACIÓN

Estrategia 2.

Establecer una distribución de espacios libres públicos articulados por las vías reordenadas, de tal forma que favorezcan la permeabilidad mediante sendas arboladas.

Conseguir la amplitud precisa del paseo marítimo, que se configura como un sistema general a nivel urbanístico.



ESQUEMA DE LA ESTRATEGIA 2 DE ORDENACIÓN

Estrategia 3.

Producir una nueva relación con el frente marítimo, generando una fachada urbana abierta al mar, y consolidando con unos bordes más definidos las avenidas y calles que configuran la nueva vía longitudinal, y las nuevas vías transversales. Esto provoca la generación de manzanas edificables con una escala adecuada y una mayor relación con el resto de la ciudad.

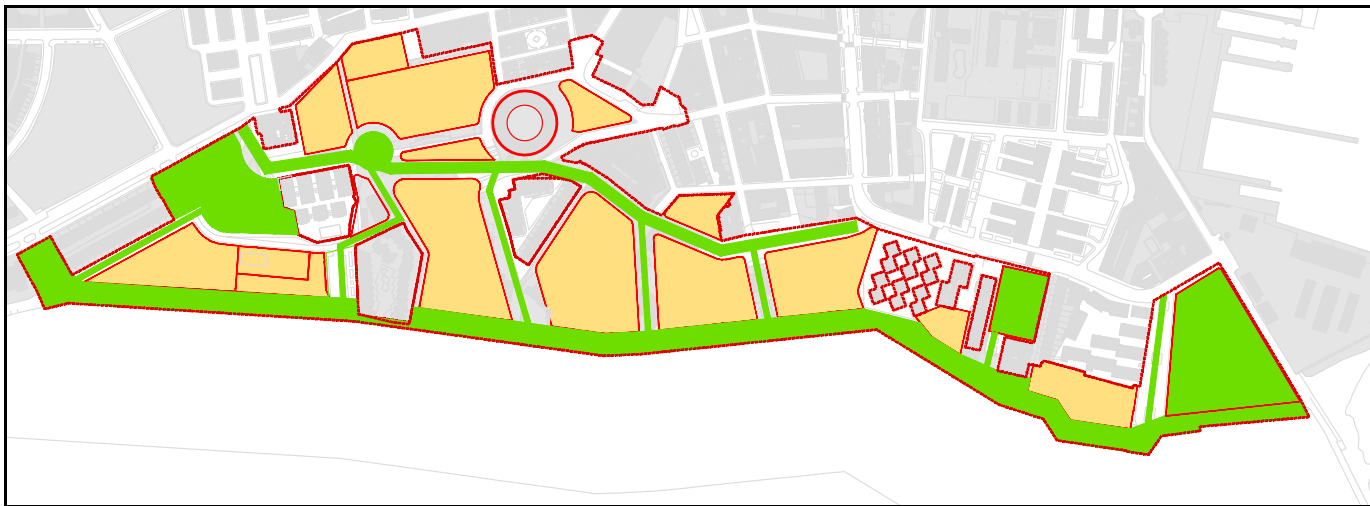


ESQUEMA DE LA ESTRATEGIA 3 DE ORDENACIÓN

Estrategia 4.

En aplicación de las anteriores estrategias, se generan las manzanas edificables que dan respuesta a los objetivos planteados.

De este modo, se produce una estructura urbana que permite una organización funcional de los espacios y la gestión adecuada de la movilidad, que se establecen como prioritarias. Con la desaparición de la impermeabilidad de las macro-manzanas preexistentes se favorece la movilidad de residentes y visitantes. Al propio tiempo, se generan nuevas supermanzanas funcionalmente complejas, integradas, permeables y accesibles.



ESQUEMA DE LA ESTRATEGIA 4 DE ORDENACIÓN

ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS PARA LA SOSTENIBILIDAD.

La LISTA y su Reglamento contienen criterios y preceptos que incorporan a los textos legislativos, transversalmente, el principio de sostenibilidad y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030.

Con la finalidad de contribuir a identificar las claves que pueden permitir alinear las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística con los ODS, y sistematizar la incorporación a los mismos de dicho principio, la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, ha elaborado una “Guía básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía”.

En dicho documento se identifican las denominadas “Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad” que atienden tanto a los preceptos y criterios de la legislación urbanística como a los ODS y sus metas. Siguiendo dicha guía, se establecen para el PRI las estrategias siguientes:

ESTRATEGIA 1. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos.

Se define en relación con los preceptos y criterios sobre ciudad compacta, revitalización de la ciudad existente y diversidad funcional, establecidos por los Arts. 4 y 61 LISTA y Art. 79.3 RGL.

La Estrategia está directamente relacionada con el ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles, si bien se ha considerado su relación con los ODS 5 y 10, pues contribuye a implementar determinaciones urbanísticas a favor de la igualdad de género y de la reducción de las desigualdades sociales.

La nueva ciudad se construye sobre la existente mediante la utilización de los vacíos urbanos incluidos en el ámbito y las áreas degradadas localizadas, para lograr un modelo urbano denso y compacto.

Asimismo se fomenta la diversidad funcional con la integración de usos complementarios en las áreas residenciales, como equipamientos, servicios u otras actividades urbanas, que a su vez contribuyen a una movilidad más sostenible, basada en modos de desplazamiento no motorizados.

La transformación y revitalización de la ciudad hacia modelos compactos, densos y complejos implica:

- Priorizar la utilización de suelos ya transformados por la urbanización, completar la malla existente y asegurar su continuidad. Conseguir que los vacíos urbanos vuelvan a tener uso o que las instalaciones industriales existentes en el ámbito se destinen a otros diferentes, es la primera opción para dirigir el crecimiento y consolidar modelos urbanos más sostenibles.
- Promover una ciudad de proximidad, con densidad suficiente para mantener dotaciones y servicios a los que se puedan acceder a través de desplazamientos peatonales, o en su caso con transporte público, generando nuevos viales transversales inexistentes en la actualidad. Asimismo, la regeneración y rehabilitación de áreas urbanas o barrios presentan una oportunidad para mejorar las dotaciones y servicios públicos en áreas más deprimidas y degradadas, fomentando la ciudad de proximidad y la inclusión social.
- Promover la diversidad de usos, al mejorar las condiciones de habitabilidad del conjunto de la ciudad.

ESTRATEGIA 2. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno.

Se define en relación con los preceptos y criterios sobre ocupación racional y eficiente del suelo mediante un modelo de ciudad compacta, establecidos por el Art. 61 LISTA y el Art. 79.2 RGL.

La implementación de esta Estrategia se vincula directa e indirectamente a los ODS 2, 6, 7, 9, 11 y 15. El menor consumo de suelo rústico contribuye favorablemente al mantenimiento de ecosistemas y actividades agropecuarias, de las que depende el suministro de alimentos y agua a la población, que se relaciona con el ODS 2. Hambre cero, con el ODS 6, en su meta sobre protección de ecosistemas del agua y con el ODS 15 sobre ecosistemas terrestres. A su vez, la relación es indirecta con los ODS 7 y 9, al promover una utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética a través del fomento de las energías renovables y del establecimiento de redes eficientes de infraestructuras.

La reordenación y la implantación de usos residenciales en el ámbito provocará un menor consumo de suelo rústico para futuros crecimientos en el término municipal, lo que enlazaría con la protección y conservación de los recursos naturales y rurales, fomentando así la cohesión territorial.

La finalidad es conseguir modelos urbanos compactos frente a modelos dispersos (Art. 31 LISTA), basados en la ocupación racional y eficiente del suelo como la estrategia principal para un desarrollo urbano y territorial (Art. 61 LISTA y Art. 79.2 RGL).

La aplicación de esta estrategia se realizará teniendo en cuenta los siguientes apartados:

- Fomentar estructuras urbanas densas, compactas y funcionalmente diversificadas. Procurar densidades de uso y poblacionales de rango medio y alto que garanticen alta compacidad y carga de uso.
- Integración de usos que facilite la flexibilidad y la interrelación entre actividades, con especial atención a la localización de vivienda protegida.
- Crear áreas correctamente dotadas con equipamientos, flexibles para atender las necesidades cambiantes de la población, bien conectadas y accesibles a toda la ciudadanía.
- Utilizar la red de espacios públicos y de espacios libre y zonas verdes para estructurar el ámbito.
- Prever una movilidad sostenible integrada con la ciudad existente.
- Dimensionar nuevas infraestructuras con criterios de suficiencia respecto a la demanda y adecuadamente integradas con las redes generales del municipio.

ESTRATEGIA 3. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático.

Se define en relación con los preceptos y criterios sobre dotación de espacios libres y zonas verdes establecidos por el Art. 61 LISTA y el Art 80 RGL.

Esta Estrategia está directamente vinculada con los ODS 10. Reducción de desigualdades, ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles, ODS 13. Acción por el clima, ODS 14. Vida submarina y ODS 15 Vida de ecosistemas terrestres.

La infraestructura verde se configura como una red de espacios libres y verdes a nivel municipal conformada tanto por espacios verdes urbanos como por espacios naturales.

Todos los elementos deben quedar relacionados entre sí mediante espacios públicos que funcionen de conectores ecológicos, destacando la necesidad de incorporar en el diseño de las áreas urbanas los elementos y espacios naturales de su entorno más próximo.

La red de espacios públicos, y en particular las zonas verdes en suelo urbano, son elementos activos para la sostenibilidad ambiental de las áreas urbanas y generan un entorno saludable para toda la población.

Desde la ordenación se debe fortalecer el papel de estos espacios verdes generando una red continua y distribuida por la ciudad. En ese sentido, la LISTA establece criterios de ordenación urbanística para dotar a la ciudad de espacios libres y verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes (Art. 61). Estos criterios se completan con lo especificado en el Art. 80 RGL.

Para la aplicación de esta estrategia, se plantea el dimensionamiento suficiente y equilibrada distribución de los espacios libres y zonas verdes, promoviendo la proximidad a las áreas residenciales y dotaciones públicas, conectando la red de zonas verdes y espacios libres con las redes peatonales, ciclistas y de transporte público.

El diseño de estos espacios públicos se realizará con criterios de confort climático:

- a) Adecuación de la vegetación y de materiales garantizando funcionalidad y comodidad de los usuarios.
- b) Incorporar elementos naturales a la red espacios públicos y verdes en las áreas urbanas.
- c) Revegetación de espacios públicos que permita disminuir los efectos del cambio climático.
- d) Asegurar una densidad mínima de vegetación, priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.
- e) Favorecer los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- f) Regular el destino de los espacios libres interiores de las parcelas privadas para su ajardinamiento.
- g) Fomentar el ajardinamiento de cubiertas y terrazas.

ESTRATEGIA 4. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos.

Se define en relación con los preceptos y criterios sobre vivienda protegida establecidos por el Art. 61 LISTA y el Art. 83 RGL.

Esta Estrategia se vincula directamente con el ODS 11, especialmente con su primera meta dirigida a asegurar el acceso a la vivienda, si bien se relaciona con otros Objetivos de Desarrollo Sostenible relativos a la pobreza y las desigualdades como los ODS 1 y 10.

El acceso a la vivienda sin distinción de grupo social o capacidad adquisitiva en condiciones de calidad es una cuestión central para la consecución de ciudades socialmente integradoras. El planeamiento es el principal instrumento para atender las necesidades residenciales en los municipios, y en especial para prever vivienda protegida, por lo que deberá implementar procedimientos para dotar a los municipios de un parque de vivienda suficiente, y accesible al conjunto de la población, acorde a los estándares establecidos en la LISTA.

En este sentido, se ha de asegurar desde la ordenación urbanística una oferta de suelo residencial que garantice mejorar los porcentajes tasados a destinar a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, según se dispone en el Art. 3.2.d) LISTA.

ESTRATEGIA 5. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público.

Se define en relación con los preceptos y criterios sobre impulso de la movilidad sostenible establecidos por el Art. 61 LISTA y los Arts. 79.3 y 81.c) RGL.

Esta Estrategia se vincula directamente con el ODS 11, relativo a ciudades y comunidades sostenibles, si bien contribuye a la vez al ODS 13, Acción por el clima y el ODS 9, Apoyo y desarrollo de infraestructuras sostenibles y resilientes.

La ordenación urbanística contribuye a resolver los problemas de movilidad en el municipio a través de su propuesta de modelo urbano. El planeamiento ha de impulsar un cambio en la movilidad, evitando la dispersión urbana y diseñando redes de transporte público, ciclistas y peatonales que articulen todos los barrios de la ciudad y zonas urbanas del municipio.

El objetivo de esta Estrategia es facilitar el uso de modos de transportes menos contaminantes y para ello se debe revisar el papel y diseño de las redes viarias y del espacio público, reservando suelo para otros modos de transportes menos contaminantes, seguros e igualitarios.

La propuesta tratará de favorecer modos menos contaminantes y más eficientes a través de:

- Diseño de una red integrada de transporte público, incluyendo itinerarios peatonales y ciclistas, que articulen el interior de los diferentes barrios o áreas urbanas, y conecten con los principales focos generadores de desplazamientos.
- Reserva de suelo para intercambiadores de transporte y aparcamientos disuasorios asociados a esta red.
- Previsión de áreas logísticas para el transporte de mercancías.
- Previsión de centros de distribución de mercancías en el interior del área urbana para reducir los desplazamientos del último kilómetro.

ESTRATEGIA 6. Redes de infraestructuras básicas con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes.

Se define en relación con los preceptos y criterios sobre establecimiento de redes eficientes de infraestructuras del Art. 61 LISTA y los Arts. 79.4 y 81.e) RGL.

Esta Estrategia se vincula directamente con los ODS 6, 7, 9 y 12, a la vez que contribuye al ODS 13, sobre cambio climático, ODS 14, de prevención de la contaminación marina y al ODS 15, sobre conservación de ecosistemas terrestres.

Para un desarrollo urbano sostenible, el planeamiento urbanístico ha de establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios básicos para el abastecimiento y depuración de agua residuales, de recogida y tratamiento de residuos, de telecomunicaciones y de suministro energético, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático (Art. 61 LISTA y Arts. 79.4 y 81.e) RGL). La ordenación urbanística ha de promover modelos urbanos más eficientes y compactos, mejorando la trama urbana y las condiciones climáticas de la edificación, dimensionando, según la demanda existente, las infraestructuras básicas y los servicios técnicos y diseñando sistemas y redes más resilientes ante el cambio climático.

En ese sentido, la LISTA incorpora la economía circular en el ejercicio de las competencias de ordenación del territorio y urbanismo, en la fase de ordenación y en la de ejecución como exigencia de un desarrollo sostenible (exposición de motivos y Art. 61). El planeamiento urbanístico ha de promover y facilitar el ciclo integral del agua, que optimice su consumo y minimice el impacto en el medio, el empleo de fuentes de generación de energía alternativa, la eficiencia energética del modelo urbano, de la edificación y de la urbanización y la recogida y el tratamiento adecuado de los residuos urbanos de construcción.

Para la aplicación de esta estrategia los separaremos por infraestructuras.

1. Ciclo integral del agua.

- Infraestructuras para la captación y tratamiento de agua potable.
- Infraestructuras para el tratamiento de aguas residuales.
- Infraestructuras para la devolución al medio de las aguas de lluvia.
- Medidas a adoptar en relación con el ahorro de agua en la edificación y urbanización.
- Medidas a adoptar para facilitar la permeabilidad del agua de lluvia al subsuelo.

2. Energía.
- Infraestructuras eléctricas necesarias para la adecuada cobertura.
 - Medidas de eficiencia energética en la edificación y urbanización.
 - Regular las instalaciones de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta.
3. Residuos.
- Infraestructuras para el almacenamiento y tratamiento de residuos. Criterios para la distribución e implantación de las instalaciones en el suelo urbano y rústico.
 - Regulación para el control de residuos generados en las obras de edificación y urbanización.
4. Telecomunicaciones.
- Dotar o adecuar las redes de telecomunicaciones en el suelo urbano.
 - Regulación y reservas de suelo, en caso necesario, para las redes e instalaciones de telecomunicaciones en el municipio.

ESTRATEGIA 7. Favorecer una economía sostenible.

Se define en relación con los preceptos y criterios sobre actuaciones transformación urbanística establecidos por los Arts. 24 a 32 LISTA y los Arts. 43 a 49 RGL.

Esta Estrategia se vincula directamente con el objetivo de promoción de un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, ODS 8, que junto al ODS 9, dirigido a la industria, innovación e infraestructuras, insta a promover políticas de desarrollo que apoyen las actividades productivas, la mejora del empleo y la promoción del turismo y comercio sostenible.

La principal acción de esta Estrategia es la de organizar el espacio físico para el desarrollo de actividades económicas. Para ello, disponer de espacios e infraestructuras de calidad con un consumo estrictamente necesario del suelo, que responda a una previsión efectiva de necesidades, es uno de los objetivos de la ordenación urbanística junto con la creación de entornos favorables en los municipios con el fin de que estén mejor posicionados a la hora de atraer inversiones, empresas y talento.

Se propone en dos apartados diferentes, en primer lugar la garantía del mantenimiento de las actividades económicas existentes en el ámbito, trasladando la actividad hacia otros suelos disponibles en la ciudad compatibles con estos usos industriales. En segundo lugar reactivando las actividades económicas relacionadas con el turismo y el comercio dentro del ámbito que se propone.

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN.

Para alcanzar los objetivos planteados mediante las estrategias descritas, el proceso de formulación del PRI, al establecer la ordenación del ámbito, se guiará por las siguientes directrices de intervención:

DIRECTRICES BÁSICAS.

Se consideran directrices básicas para la intervención las que emanan del estricto cumplimiento de las prescripciones de las leyes, reglamentos y normativas superiores de obligado cumplimiento:

Estricto cumplimiento de los principios básicos para la ordenación del litoral establecidos por el Art. 35 LISTA:

“.../...
El espacio litoral debe preservarse de actuaciones que puedan menoscabar su conservación y puesta en valor como recurso territorial básico de la Comunidad Autónoma y, como tal, debe ser objeto de una ordenación compatible con la legislación básica estatal en materia de costas, la legislación sectorial que pudiese afectar a la misma y con un desarrollo sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio. Se prestará especial atención a la adopción de medidas que puedan contribuir a la adaptación del litoral a los efectos del cambio climático, así como a la mitigación de factores que acentúen el mismo.
.../...
Asimismo, en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección.”

Seguimiento del desarrollo de dichos principios establecido por el Art. 59 RGL:

“A estos efectos, son principios básicos para la ordenación del espacio litoral:
a) Propiciar una planificación racional de los usos y actividades que facilite el desarrollo sostenible de las zonas costeras, garantizando la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de forma conciliada con el desarrollo económico, social y cultural.
b) Preservar y recuperar la integridad de los ecosistemas costeros, evitando su fragmentación y propiciando su conectividad con el interior territorial.
c) Garantizar la coherencia entre las iniciativas públicas y privadas, priorizando las públicas dirigidas a la conservación, recuperación y protección.
d) Prevenir y reducir los efectos de los riesgos naturales, y en particular de la emergencia climática, que puedan ser causados por procesos naturales o actividades humanas.
e) Adoptar medidas que puedan contribuir a la adaptación del litoral a los efectos del cambio climático, así como a la mitigación de factores que acentúen el mismo.”

Estricto cumplimiento de las medidas específicas para la protección del espacio litoral establecidas, en virtud del Art. 36 LISTA, por el Art. 46 de la normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz), aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012), mediante normas, directrices y recomendaciones en relación con el “corredor del litoral”.

DIRECTRICES ESPECÍFICAS.

Las directrices básicas se concretan en las específicamente dirigidas al establecimiento de la ordenación detallada del ámbito del PRI. Se adoptan las siguientes:

- Preservar la funcionalidad de los ecosistemas y evitar su fragmentación.
- Proporcionar conectividad al territorio.
- Garantizar el uso público del frente litoral.
- Establecer corredores o ámbitos de conexión del sistema costero con los espacios libres interiores.
- Evitar la urbanización continua y las pantallas de edificación.
- Prever aparcamientos y accesos al mar suficientes.
- Reservar suelo para espacios libres y usos dotacionales y estratégicos vinculados directamente a la puesta en valor del espacio del frente litoral.
- Reservar suelo para vivienda protegida, favoreciendo la cohesión social.
- Ordenar las edificaciones mediante el uso de tipologías que favorezcan la generación de una trama urbana densa, compacta y accesible, con densidades de uso y poblacionales de rango medio y alto.
- Procurar la integración de los usos con flexibilidad e interrelación entre actividades.
- Prever nuevos usos con una estructura urbana funcionalmente diversificada para los vacíos urbanos existentes y los generados por traslado de las instalaciones industriales y dotacionales.
- Reactivar las actividades económicas relacionadas con el turismo dentro del ámbito.
- Incorporar usos comerciales de forma integrada, concretando la diversidad funcional en el ámbito, en línea con las directrices de la Agenda 2030.
- Apoyar la estructura del ámbito en la mejora de la red de espacios libres y zonas verdes.
- Distribuir los espacios libres y zonas verdes en proximidad a las áreas residenciales y dotaciones públicas, conectando la red de zonas verdes y espacios libres con las redes peatonales, ciclistas y de transporte público.
- Asegurar una densidad mínima de vegetación, priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.
- Favorecer los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- Regular el destino de los espacios libres interiores de las parcelas privadas para su ajardinamiento.
- Fomentar el ajardinamiento de cubiertas y terrazas.

- Dimensionar las nuevas infraestructuras con criterios de suficiencia respecto a la demanda, e integrarlas adecuadamente con las redes generales del municipio.
- Adoptar medidas en relación con el ahorro de agua en la edificación y urbanización.
- Adoptar medidas para facilitar la permeabilidad del agua de lluvia al subsuelo.
- Exigir medidas de eficiencia energética en la edificación y urbanización.
- Regular las instalaciones de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta.
- Establecer criterios para la distribución e implantación de infraestructuras para el almacenamiento y recogida de residuos.
- Regulación para el control de residuos generados en las obras de edificación y urbanización.
- Dotar o adecuar las redes de telecomunicaciones, regulando su implantación.

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

La LISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en su Memoria de Ordenación, en función de su alcance y determinaciones, la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en su artículo 4.

La Ley requiere que distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables sean descritas en el documento de Avance, que es preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística que deban someterse a evaluación ambiental estratégica, y que tiene la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

Para alcanzar los objetivos generales fijados, mediante la aplicación de las cuatro estrategias básicas definidas, y conforme a las directrices adoptadas y los requerimientos legales, se configuran varias alternativas de ordenación, que se suman a la consistente en el mantenimiento de la ordenación prevista por el PGOU vigente.

En el marco de los objetivos y las estrategias definidas, hay margen para permitir la generación de diferentes alternativas razonables, técnicamente viables, y ambientalmente admisibles.

Las variables con las que se juega en cada una de las alternativas se centran fundamentalmente en:

- La delimitación del ámbito de actuación, variable desde una limitada intervención conforme a las previsiones del planeamiento vigente, hasta la totalidad del ámbito de análisis conforme a iniciativas de más amplio alcance.
- La distribución de los usos en cuanto a la edificabilidad asignada a cada uno de ellos, variando por tanto el equilibrio entre diferentes usos posibles dentro del ámbito.
- La posición de estos usos en la ordenación detallada, de manera que se generan distintos escenarios urbanos.
- La formalización de las parcelas, lo que origina diferentes espacialidades y por tanto modifica el carácter de los espacios libres públicos.

Así pues, a partir de los objetivos generales, a través de las estrategias básicas, siguiendo las directrices de ordenación, y tomando en consideración estas variables aplicadas a la ordenación detallada se definen las siguientes alternativas:

Alternativa 0. Se corresponde estrictamente con la propuesta establecida por el PGOU vigente para estos suelos. Es decir, equivale a la no redacción del Plan de Reforma Interior, limitando la intervención a la gestión y ejecución de dichas previsiones en los ámbitos aún no desarrollados.

En virtud de las dos alternativas que contemplan las determinaciones del PGOU vigente para las dos unidades de actuación no desarrolladas, se generan dos variantes de la Alternativa 0:

La Variante 0a se corresponde con la alternativa de mantenimiento del uso industrial.

La Variante 0b se corresponde con la alternativa de sustitución del uso industrial por el residencial.

Alternativa 1. Se corresponde con una intervención limitada a los ámbitos del PGOU vigente no desarrollados, pero replanteando los usos admisibles en los mismos mediante la redacción del Plan de Reforma Interior.

Alternativa 2. Se corresponde con una intervención limitada a los ámbitos del PGOU vigente no desarrollados, y su entorno más próximo, replanteando los usos admisibles en los mismos.

Alternativa 3. Se corresponde con una intervención que alcanza a buena parte del frente marítimo, extendida a los espacios de oportunidad en el entorno de la plaza de toros. Se replantean los usos lucrativos previstos, y la distribución e implantación de las dotaciones.

Alternativa 4. Se corresponde con una intervención que extiende su ámbito respecto de la anterior hasta el entorno del Castillo de Santa Catalina. Se replantean igualmente los usos lucrativos previstos, y la implantación de las dotaciones, con una distribución diferente, y una mayor incidencia sobre la generación y mejora de espacios libres.

En virtud del grado de ajuste de las alineaciones al deslinde del dominio público marítimo-terrestre esta alternativa genera dos sutiles variantes de ordenación sin diferencias significativas:

La Variante 4a mantiene la continuidad de alineaciones a lo largo del paseo.

La Variante 4b se ajusta escrupulosamente al vigente deslinde.

ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN EL FRENTE MARÍTIMO URBANO DE TARIFA (CÁDIZ)

ORDENACIÓN
P.G.O.U. VIGENTE[illegible]

ALTERNATIVA

0

ALTERNATIVA 0.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Alternativa 0. se corresponde estrictamente con la propuesta establecida por el PGOU vigente para los suelos del ámbito de análisis. Es decir, equivale a la no redacción del Plan de Reforma Interior.

En consecuencia la intervención se limita a la gestión y ejecución de dichas previsiones en los ámbitos aún no desarrollados. Y por consiguiente, el ámbito de actuación queda limitado al de las vigentes Unidades de Ejecución 10 y 11.

DESCRIPCIÓN.

Los suelos del ámbito análisis del PRI están clasificados como “suelo urbano” por el PGOU vigente, en su mayor parte como “consolidado” (según nomenclatura LOUA) y en menor medida como “no consolidados” incluidos en unidades de actuación (UA) (según dicha nomenclatura). La LISTA ha eliminado dicha distinción, si bien establece que los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en la nueva Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.

Como se ha expuesto en la Memoria de Información, del ámbito de análisis (y por tanto del de intervención) se han excluido las manzanas residenciales que se encuentran calificadas en el planeamiento como Unidades Integradas Preexistentes, así como la recientemente ejecutada mediante actuación asistemática de vivienda unifamiliar adosada, y las que se corresponden con el ámbito de las unidades de actuación que se encuentra ejecutadas.

Manteniendo los usos preexistentes, el planeamiento vigente califica como usos de equipamiento, principalmente deportivos y escolares, las parcelas de dichos usos, incluyendo las que se ubican en el frente marítimo. Igualmente propone dos zonas verdes correspondientes con el cerro existente en la calle Almadraba, y el Parque de la Feria. El ámbito se encuentra salpicado en el planeamiento vigente con pequeñas áreas de aparcamiento, pensadas para el acceso a las playas del litoral.

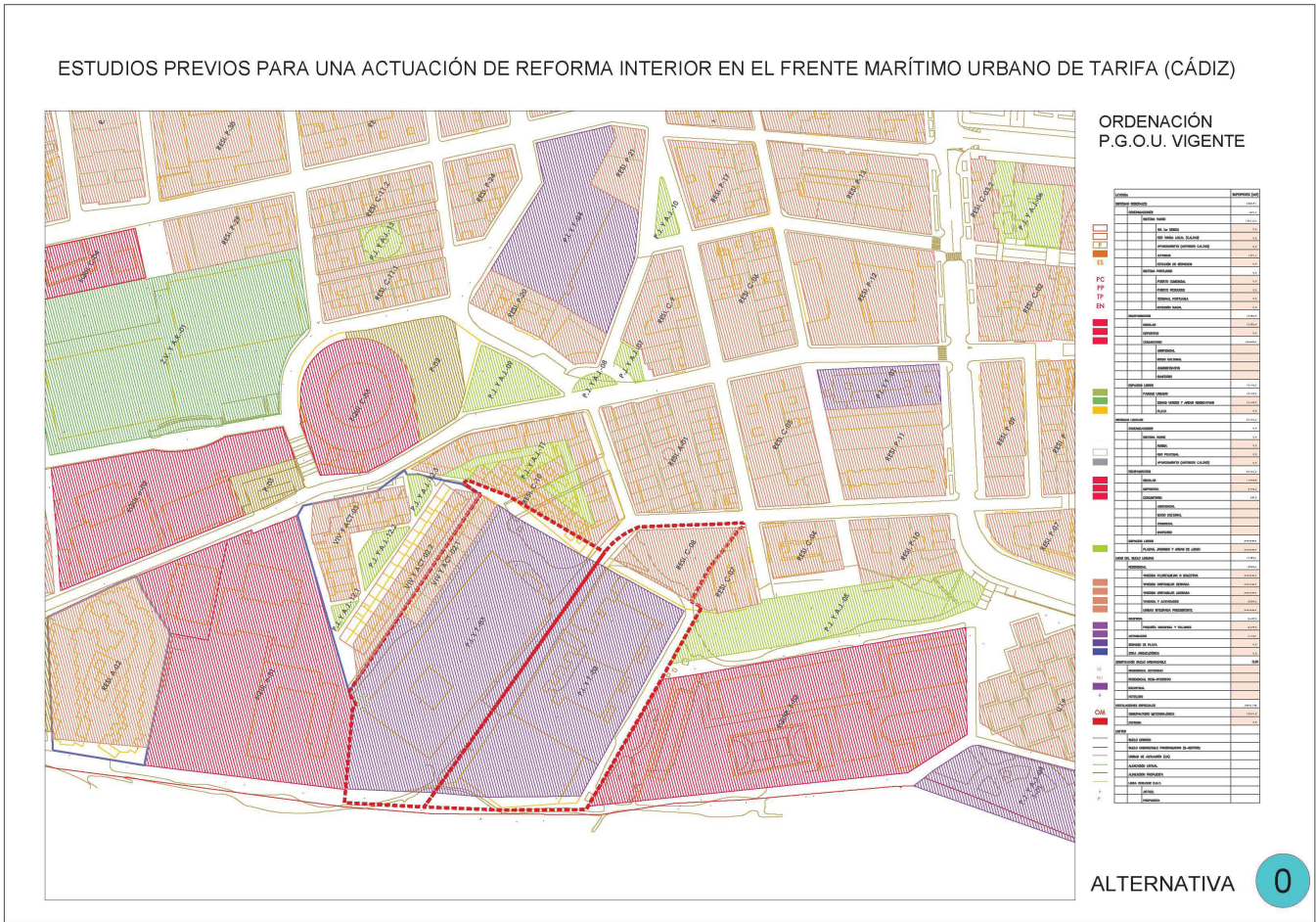
Las unidades pendientes de ejecutar en el ámbito de análisis se configuran como ámbito de actuación de transformación urbanística de la Alternativa 0, y se corresponden con los suelos de la conservera La Tarifeña (UA 10) y la Almadraba (UA 11).

Ambas unidades poseen características muy similares. El terreno es bastante llano, presentando un frente a la playa de Los Lances. En estas parcelas se encuentran ubicadas naves industriales pertenecientes a la industria conservera y el edificio de la Almadraba. El PGOU vigente establece determinaciones muy similares para ambas unidades, con dos alternativas: una basada en el mantenimiento del uso industrial (Variante 0a), y otra en su sustitución por el residencial (Variante 0b).

El objetivo fijados por el planeamiento vigente en ambos casos, y para ambas alternativas, es el de mejorar la trama viaria peatonal, manteniendo las actividades económicas preexistentes, o posibilitando el traslado de dicho tipo de actividad a zona más apropiada para el mismo, sustituyendo el uso industrial, por el residencial. En este último caso, se requiere la obtención de parcelas para equipamiento colectivo o espacios libres, y la cesión de los viales propuestos. Teniendo en cuenta la estructura actual de la propiedad del suelo, ambas Variantes de la Alternativa 0 podrían abordarse a partir del PGOU vigente de forma independiente o agregadas en una única Actuación.

Para la alternativa de mantenimiento del uso industrial (Variante 0a), se plantea la mejora de la trama viaria circundante y realizar las conexiones necesarias para conseguir una mejor estructuración urbana.

Para la alternativa residencial (Variante 0b) se propone una ordenación con tipología de viviendas unifamiliares adosadas, completando a la trama residencial del núcleo urbano principal del municipio.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS PRINCIPALES.

El PGOU vigente establece para el ámbito de actuación los siguientes parámetros:

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 10 + 11.

- Superficie: 19.563 m².
- Ordenación propuesta:

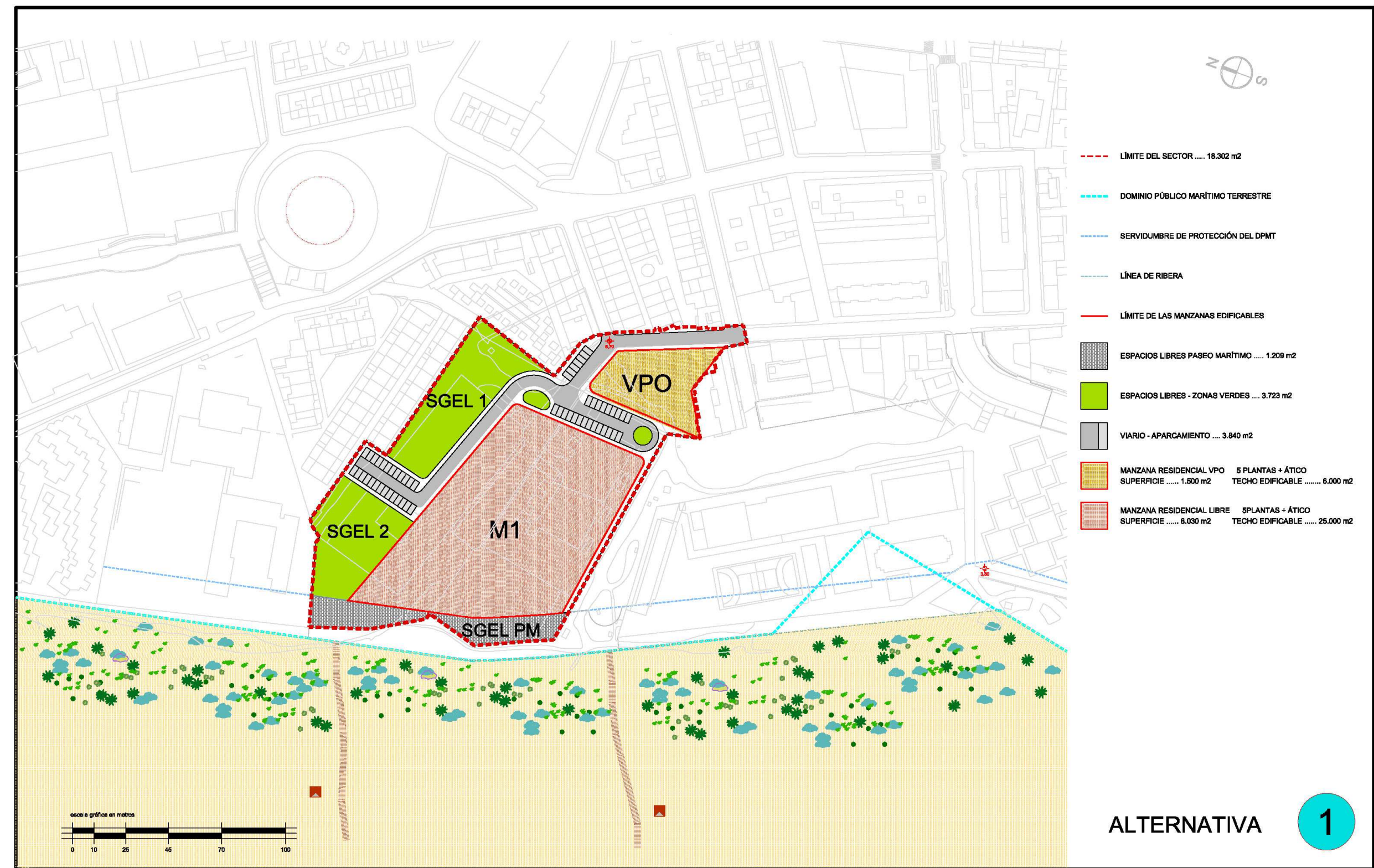
VARIANTE 0a: Alternativa industrial:

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m² (19.563 m²).

VARIANTE 0b: Alternativa residencial:

- Tipología: vivienda unifamiliar adosada.
- Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m² (11.738 m²).
- Núm. máximo de viviendas: 90. (Densidad máxima: 46 viv/Ha)
- Cesión para equipamiento colectivo 2.500 m².
- Cesión para espacio libre: 2.000 m².
- Cesión de los viales propuestos.

ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN EL FRENTE MARÍTIMO URBANO DE TARIFA (CÁDIZ)



ALTERNATIVA 1.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Alternativa 1 se corresponde con una intervención limitada a los ámbitos del PGOU vigente no desarrollados, pero agregándolos en una única actuación de transformación urbanística de reforma interior, y replanteando los usos admisibles en los mismos mediante la redacción del Plan de Reforma Interior.

Parte de asumir que se producirá la sustitución de las instalaciones industriales ubicadas en el frente marítimo, desplazándolas a emplazamientos exteriores al ámbito de análisis, mejor adaptados a las necesidades actuales de dichas actividades. Y al mismo tiempo, se asume igualmente que la adaptación a las necesidades actuales de los centros educativos y equipamientos colindantes se producirá sin su desplazamiento a nuevos emplazamientos que liberen suelo en el frente marítimo.

En consecuencia, la Alternativa 1 se plantea un ámbito de intervención limitado al suelo de las instalaciones industriales obsoletas de la conservera y la almadraza, de titularidad de los promotores de la iniciativa.

Se mantiene, no obstante, el objetivo del PGOU vigente de mejorar la trama viaria para conseguir una mejor estructura urbana. El traslado de los usos existentes permite tanto la implantación de usos residenciales, como actividades económicas apropiadas para la ubicación en el borde marítimo. Al propio tiempo, el cambio de uso propugna la mejora de la calidad ambiental del ámbito, su articulación mediante la nueva red vial y espacios libres, así como la mejora de la integración urbana de ese tramo del frente marítimo.

DESCRIPCIÓN.

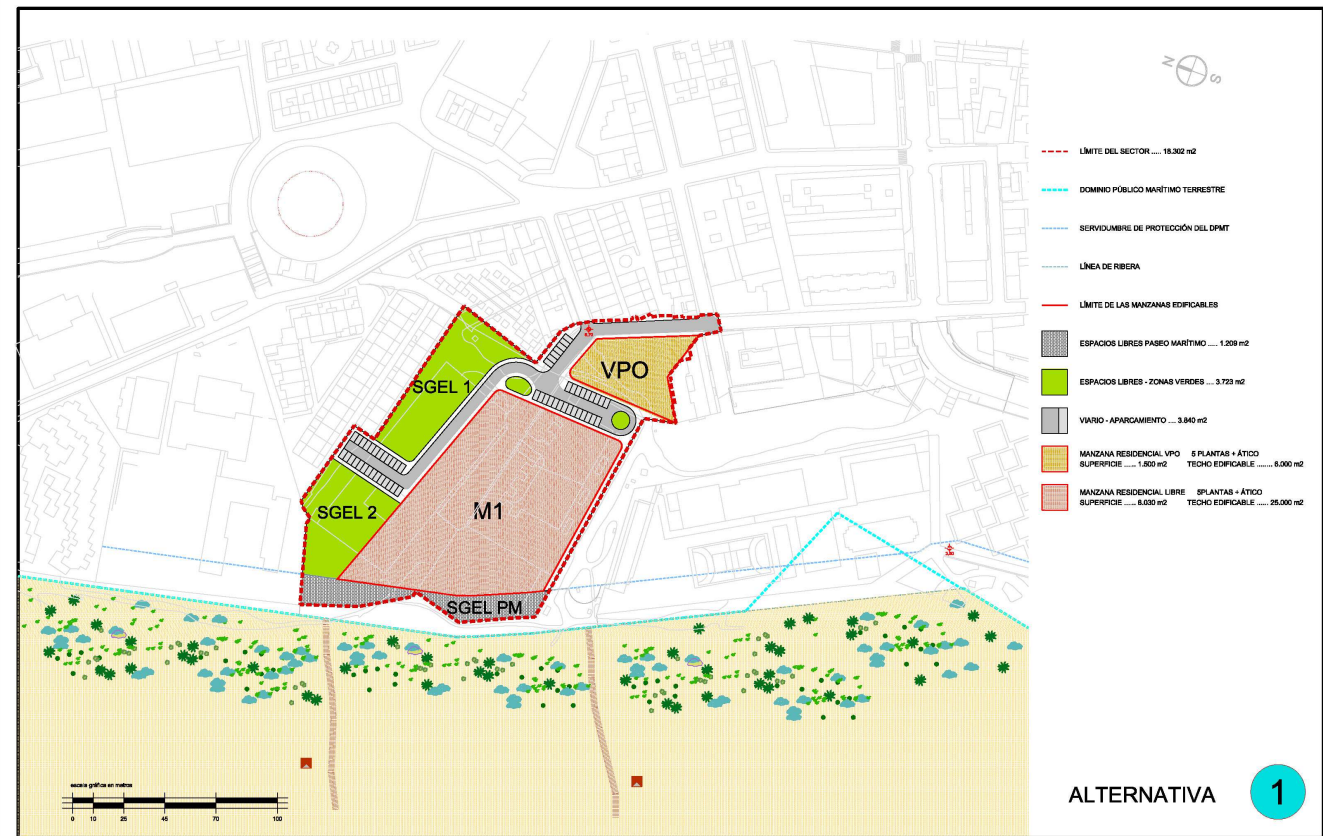
Se propone la reestructuración de la trama viaria, para producir una mejora de la integración del ámbito con el medio urbano circundante, y facilitar el acceso al frente marítimo.

Se plantea la ampliación del paseo marítimo peatonal que se extiende en todo el frente marítimo del ámbito de actuación. La mejora la accesibilidad a la playa y el mar se produce mediante la concatenación transversal de amplios espacios libres y zonas verdes. Nuevas conexiones viarias producen la integración con la malla urbana circundante.

Las manzanas edificables resultantes se apoyan para su accesibilidad en la red viaria, y los espacios libres. La mayor de ellas, que ocupa el frente del paseo marítimo configuran una alineación de continuidad respecto del mismo. Para ella se propone un uso dominante residencial libre en tipología de manzana abierta hacia el frente marítimo, que bien podría cerrarse en su alineación frontal con usos compatibles de actividades económicas. Para la manzana interior que cose la actuación al tejido urbano circundante, se propone un uso residencial protegido, que acoge la dotación reglamentariamente exigida, al tiempo que aporta densidad y cohesión social.

La limitación del ámbito al suelo de titularidad de los promotores de la iniciativa aporta la máxima facilidad de gestión urbanística, y la implantación de nuevos usos residenciales aporta viabilidad económica a la actuación de realojo de las actividades persistentes y reforma interior del ámbito de actuación.

ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN EL FRENTE MARÍTIMO URBANO DE TARIFA (CÁDIZ)

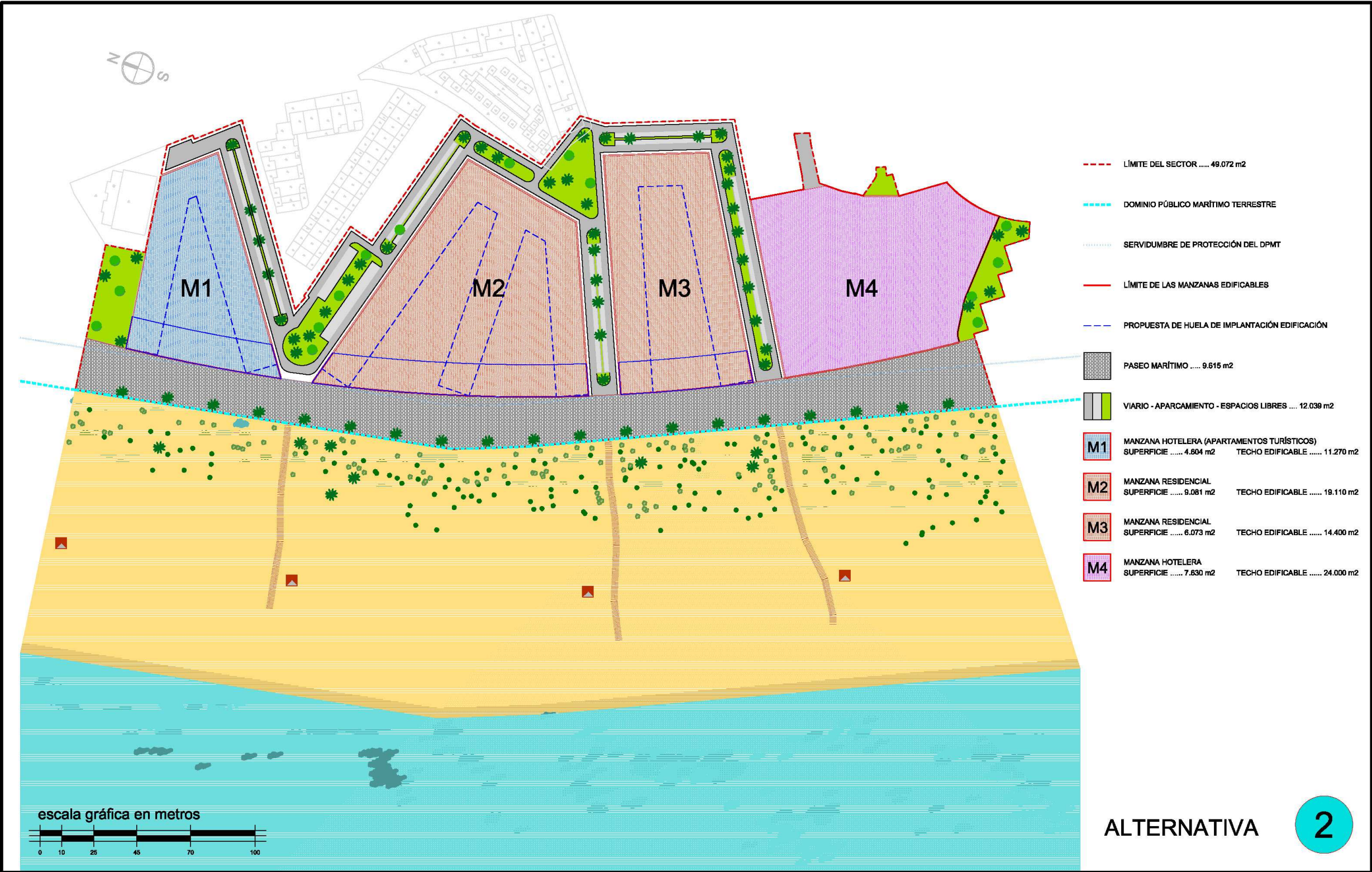


PARÁMETROS URBANÍSTICOS PRINCIPALES.

La Alternativa 1 propone para el ámbito de actuación los siguientes parámetros:

- Superficie: 18.302 m2
- Suelo residencial libre: 8.030 m2
- Suelo residencial protegido: 1.500 m2
- Suelo residencial: 9.530 m2
- Suelo paseo marítimo: 1.209 m2
- Suelo viario: 3.840 m2
- Suelo espacio libre: 3.723 m2
- Edificabilidad residencial libre: 25.000 m2
- Edificabilidad residencial protegido: 6.000 m2
- Edificabilidad total: 31.000 m2 (1,69 m2/m2)

ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN EL FRENTE MARÍTIMO URBANO DE TARIFA (CÁDIZ)



ALTERNATIVA 2.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Alternativa 2 se corresponde con una intervención limitada a los ámbitos del PGOU vigente no desarrollados, y su entorno más próximo, replanteando los usos admisibles en los mismos.

Parte de asumir el objetivo del PGOU vigente de mejorar la trama viaria para conseguir una mejor estructura urbana, trasladando los usos existentes, y permitiendo tanto la implantación de usos residenciales, como actividades económicas apropiadas para la ubicación en el borde marítimo.

Dado que, por razones de funcionalidad, seguridad, antigüedad y deficiente estado de conservación, resulta conveniente la sustitución de los centros educativos ubicados en el frente marítimo, por otros que se adapten a las necesidades actuales, el citado objetivo se extiende al suelo ocupado por los mismos. Su desplazamiento a nuevos emplazamientos, exteriores al ámbito de análisis, liberando el suelo, es una previsión municipal.

En consecuencia, la Alternativa 2 se plantea un ámbito de intervención que, además de las instalaciones industriales obsoletas de la conservera y la almadraza, incluya los dos centros educativos colindantes con dichas instalaciones.

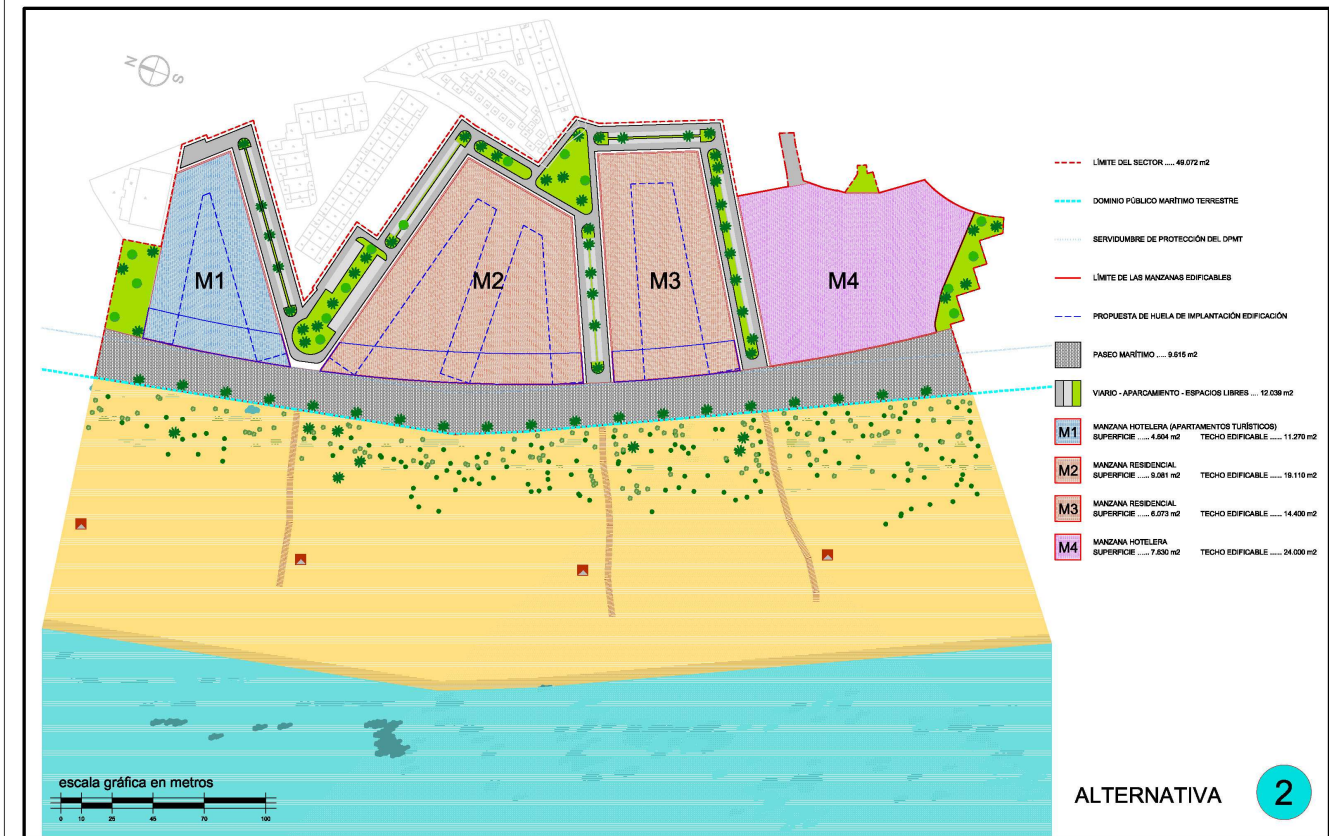
DESCRIPCIÓN.

Se propone la reestructuración de la trama viaria, necesaria para producir una mejora de la integración del ámbito con el medio urbano circundante, y facilitar el acceso al frente marítimo.

Se plantea un amplio paseo marítimo peatonal que se extiende en todo el frente marítimo del ámbito de actuación. Se mejora la accesibilidad a la playa y el mar, mediante conexiones viarias transversales, que al mismo tiempo producen la integración con la malla urbana circundante. En los encuentros entre los viales, se generan pequeños espacios libres de carácter local.

Las cuatro manzanas resultantes configuran una alineación de parcelas con continuidad respecto del paseo marítimo. Para las dos centrales se propone un uso residencial, mientras que en las dos extremas se plantea mantener actividad económica, mediante la implantación de usos turísticos: hotelero en el extremo sur, y apartamentos turísticos en el norte.

ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN EL FRENTE MARÍTIMO URBANO DE TARIFA (CÁDIZ)

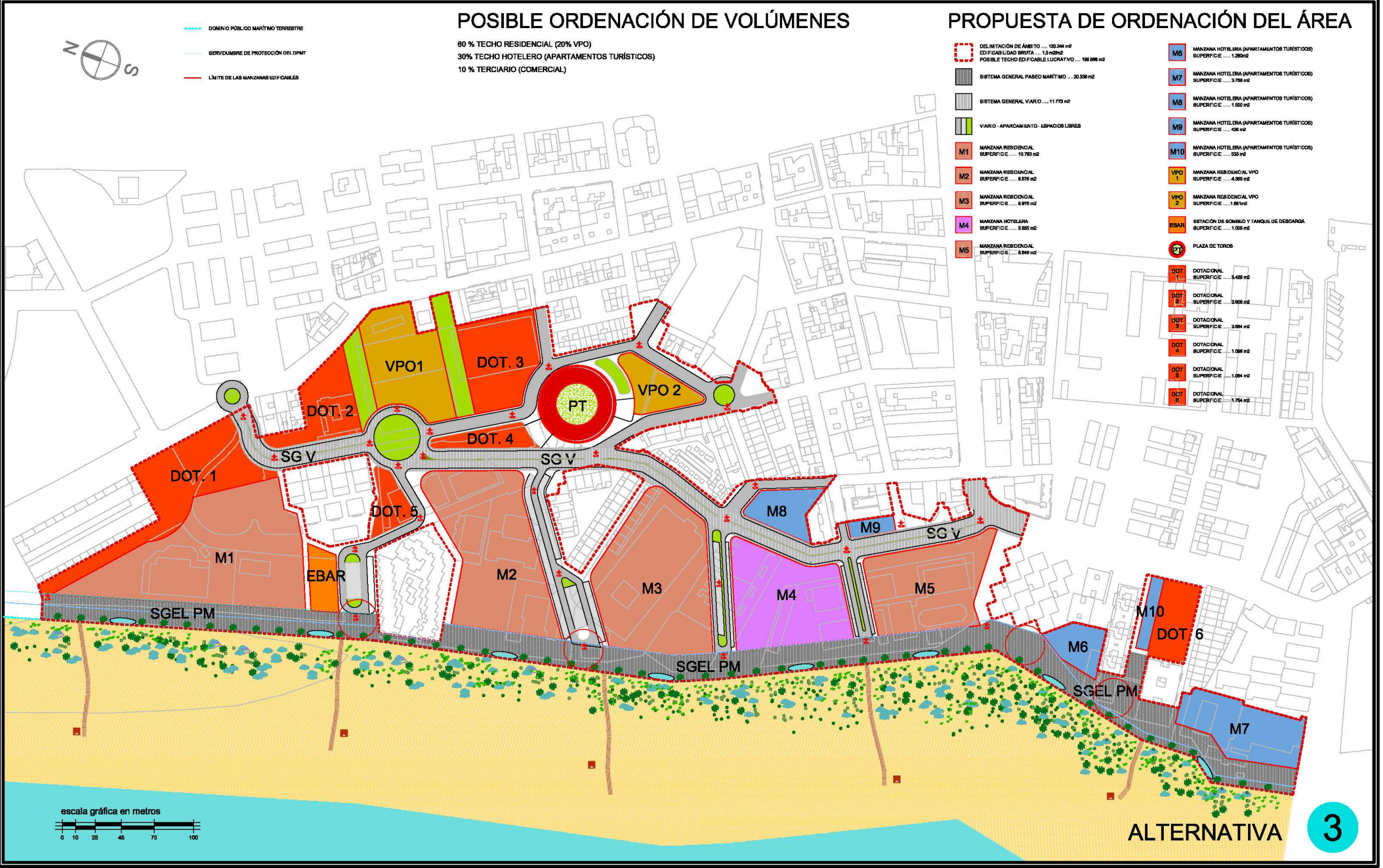


PARÁMETROS URBANÍSTICOS PRINCIPALES.

La Alternativa 2 propone para el ámbito de actuación los siguientes parámetros:

Superficie: 49.072 m².
Suelo residencial: 15.154 m²
Edificabilidad residencial: 33.510 m²
Suelo apartamentos turísticos: 4.604 m²
Edificabilidad apartamentos turísticos: 11.270 m²
Suelo hotelero: 7.630 m²
Edificabilidad hotelera: 24.000 m²
Suelo paseo marítimo: 9.615 m²
Suelo viario + espacio libre: 12.039 m²
Edificabilidad total: 68.780 m² (1,4 m²/m²)

ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN EL FRONTE MARÍTIMO URBANO DE TARIFA (CÁDIZ)



ALTERNATIVA 3.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Alternativa 3 se corresponde con una intervención que alcanza a buena parte del frente marítimo, extendida a los espacios de oportunidad en el entorno de la plaza de toros.

En línea con las estrategias de ordenación definidas, se plantea sobrepasar el ámbito de las cuatro grandes manzanas que ocupan la parte central del frente marítimo del ámbito de análisis. Y hacerlo tanto longitudinalmente respecto del propio borde marítimo, como transversalmente al mismo.

La oportunidad que se genera a partir de las previsiones municipales de desplazamiento de dotaciones, permite un planteamiento de mayor alcance.

De este modo, saltando las dos intervenciones residenciales ejecutadas frente a la playa conforme al Plan vigente (UA 14) o integradas por el mismo (UIP), se incorporan al ámbito de intervención otros suelos de oportunidad en el frente marítimo. E igualmente se incluyen suelos que no se ubican en primera línea del frente marítimo, pero ofrecen igualmente oportunidad de intervención en el entorno de la plaza de toros.

DESCRIPCIÓN.

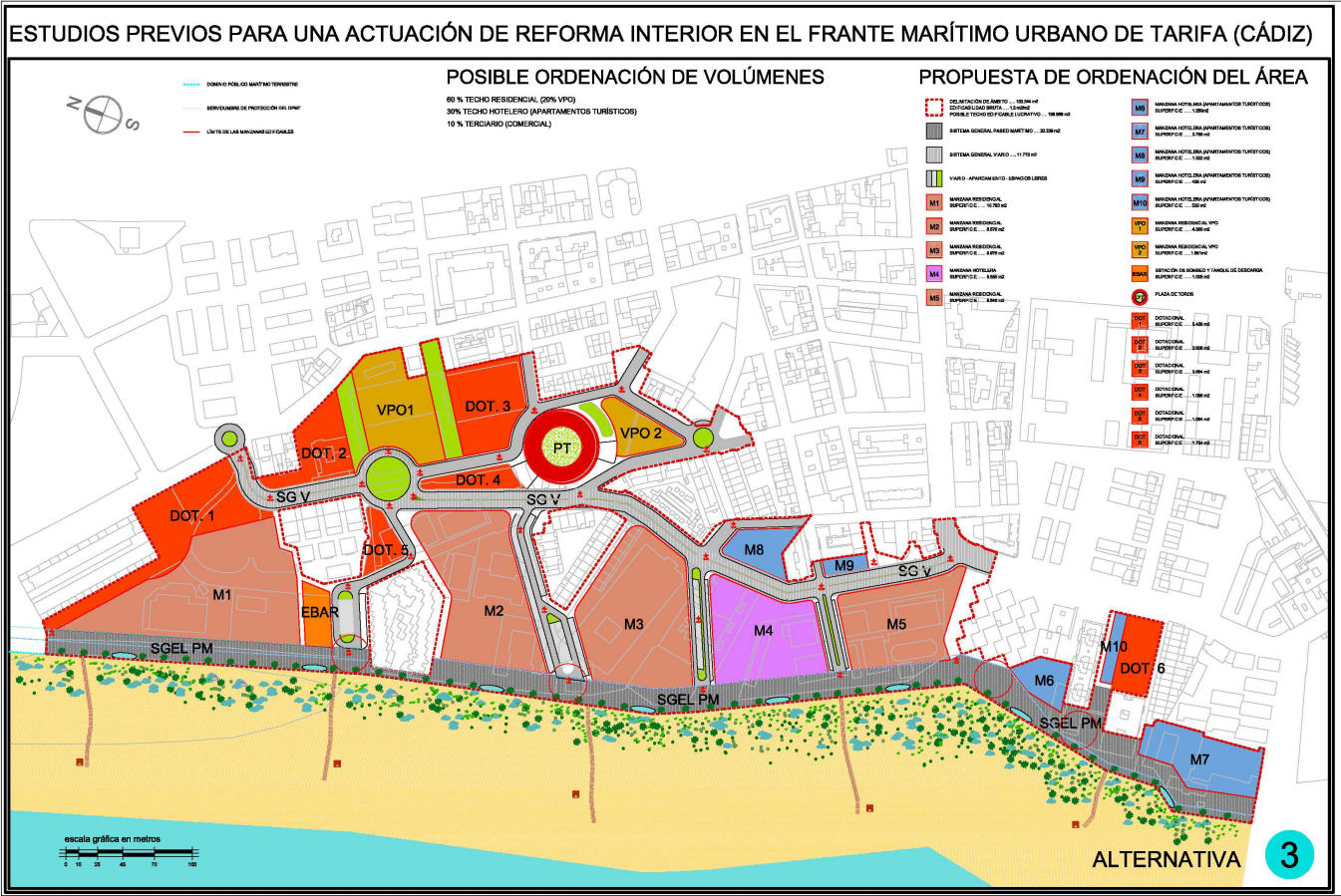
La necesaria mejora de la integración del ámbito con el medio urbano circundante, y del acceso al frente marítimo, se alcanza mediante la reestructuración de la trama viaria, tanto transversal como longitudinal.

La mejora e integración del paseo marítimo peatonal, se extiende a todo el frente de playa, a lo largo de todo el ámbito. La mejora de la conectividad longitudinal mediante un nuevo eje viario, permite a su vez un mallado adecuado de las nuevas conexiones transversales, las cuales aportan accesibilidad al mar.

Se replantean los usos lucrativos previstos, y la distribución e implantación de las dotaciones. Se propone que las manzanas de la primera línea del frente marítimo acojan los usos lucrativos, y que las dotaciones que se mantengan en el ámbito se distribuyan en el entorno de la plaza de toros. La EBAR se mantiene en su posición, pero sometida a una profunda transformación.

Las alineaciones de las manzanas del frente marítimo mantienen su continuidad a lo largo del paseo. Dichas manzanas acogen usos residenciales, y otros de actividad económica en el sector turístico. En posición central se ubica una instalación hotelera. En el extremo sur se plantea la implantación de apartamentos turísticos. En el extremo norte y el resto de las manzanas centrales, se ubican viviendas libres.

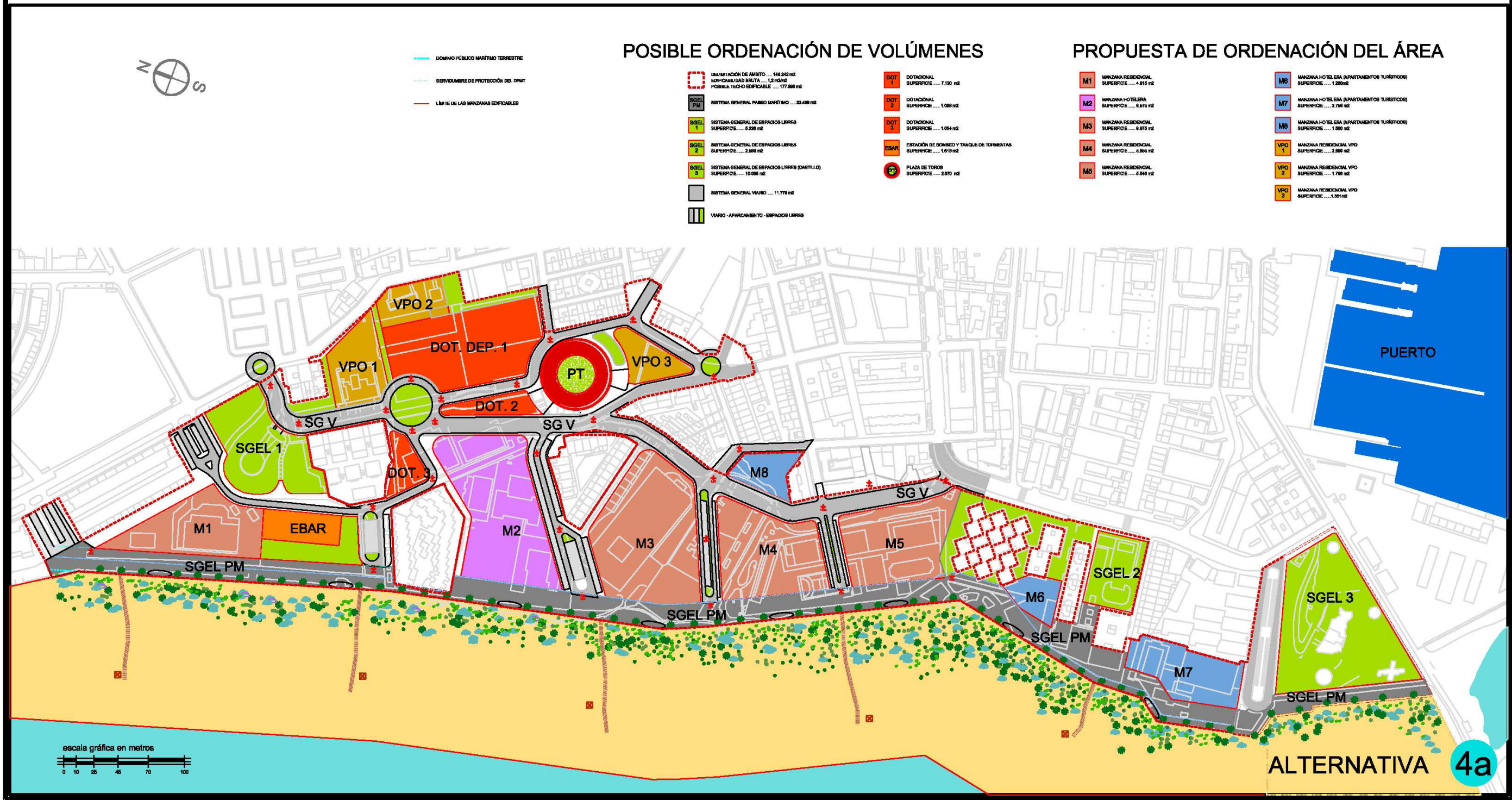
Con la salvedad de una reserva de suelo dotacional que se ubica en el extremo sur, el resto se plantean en los suelos resultantes de la reordenación en el entorno de la plaza de toros. En ese mismo entorno, la reordenación propicia la aparición de manzanas con uso residencial que acoja las previsiones de implantación de viviendas protegidas.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS PRINCIPALES.

Superficie: 133.244 m²
Suelo residencial libre: 33.889 m²
Suelo residencial protegido: 5.946 m²
Suelo residencial: 39.835 m²
Suelo apartamentos turísticos: 7.489 m²
Suelo hotelero: 5.855 m²
Suelo dotacional: 15.595 m²
Suelo EBAR: 1.005 m²
Suelo paseo marítimo: 20.339 m²
Suelo viario: 11.773 m²
Suelo espacio libre: 37.208 m²
Edificabilidad total: 199.866 m² (1,5 m²/m²)

ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN EL FRENTE MARÍTIMO URBANO DE TARIFA (CÁDIZ)



ALTERNATIVA 4.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Alternativa 4 se corresponde con una intervención que extiende su ámbito respecto de la anterior hasta el entorno del Castillo de Santa Catalina, en el extremo sur.

También se extiende ligeramente el ámbito respecto de la alternativa 2 en el extremo norte, para incorporar suelos necesarios para una adecuada conexión viaria de la propuesta.

Como resultado, el ámbito de intervención propuesto alcanza a todo el ámbito de análisis descrito en la Memoria de Información, y resulta coincidente con el mismo.

DESCRIPCIÓN.

La reestructuración de la trama viaria, tanto transversal como longitudinal que se propone, produce la pretendida mejora tanto de la integración del ámbito con el medio urbano circundante, como del acceso al frente marítimo.

La mejora e integración del paseo marítimo peatonal, que se extiende a todo el frente de playa, a lo largo de todo el ámbito, alcanza la necesaria conexión con la trama urbana mediante la incorporación al ámbito del entorno del castillo por el sur y su ampliación por el norte.

El nuevo eje viario longitudinal mejora de la conectividad, permitiendo un mallado adecuado de las nuevas conexiones transversales, que aportan accesibilidad al mar.

Se replantean igualmente los usos lucrativos previstos, y la implantación de las dotaciones, con una distribución diferente, y una mayor incidencia sobre la generación y mejora de espacios libres.

La propuesta ubica usos lucrativos en las manzanas de la primera línea del frente marítimo, y dotaciones distribuidas en el entorno de la plaza de toros. La EBAR se mantiene en su posición, pero sometida a una transformación poco profunda.

La reordenación en el entorno de la plaza de toros da cabida a la reserva de suelo dotacional, que se concentra en los suelos resultantes. E igualmente genera manzanas con uso residencial destinadas a la implantación de viviendas protegidas.

Las manzanas del frente marítimo se destinan a usos residenciales, y otros de actividad económica en el sector turístico. En el tramo central se prevé la concentración de la mayor parte de las viviendas libres, y la ubicación de una instalación hotelera al extremo norte de este tramo central, en conexión con la zona de concentración de dotaciones del entrono de la plaza de toros.

En el tramo sur del frente marítimo se concentra la implantación de apartamentos turísticos, que se complementa con otro emplazamiento en el eje longitudinal central.

En el tramo norte del frente marítimo, se propone el mantenimiento de la EBAR, y la implantación de otra manzana de viviendas libres, en el extremo del ámbito.

Las alineaciones de las manzanas del frente marítimo mantienen su continuidad a lo largo del paseo, si bien el grado de ajuste al deslinde del dominio público marítimo-terrestre genera dos variantes de ordenación.

Dichas variantes no suponen diferencias significativas de cara a la evaluación de las alternativas, pues comparten ámbito de actuación, objetivos, estructura urbana, asignación de usos, intensidades de los mismos, edificabilidades parciales y globales. Tan sólo en los parámetros urbanísticos referidos a la cuantificación de la superficie de suelo asignado a los usos produce una ligerísima divergencia. Por ello, se estima innecesario exponerlas como dos alternativas diferenciadas, propiamente dichas.

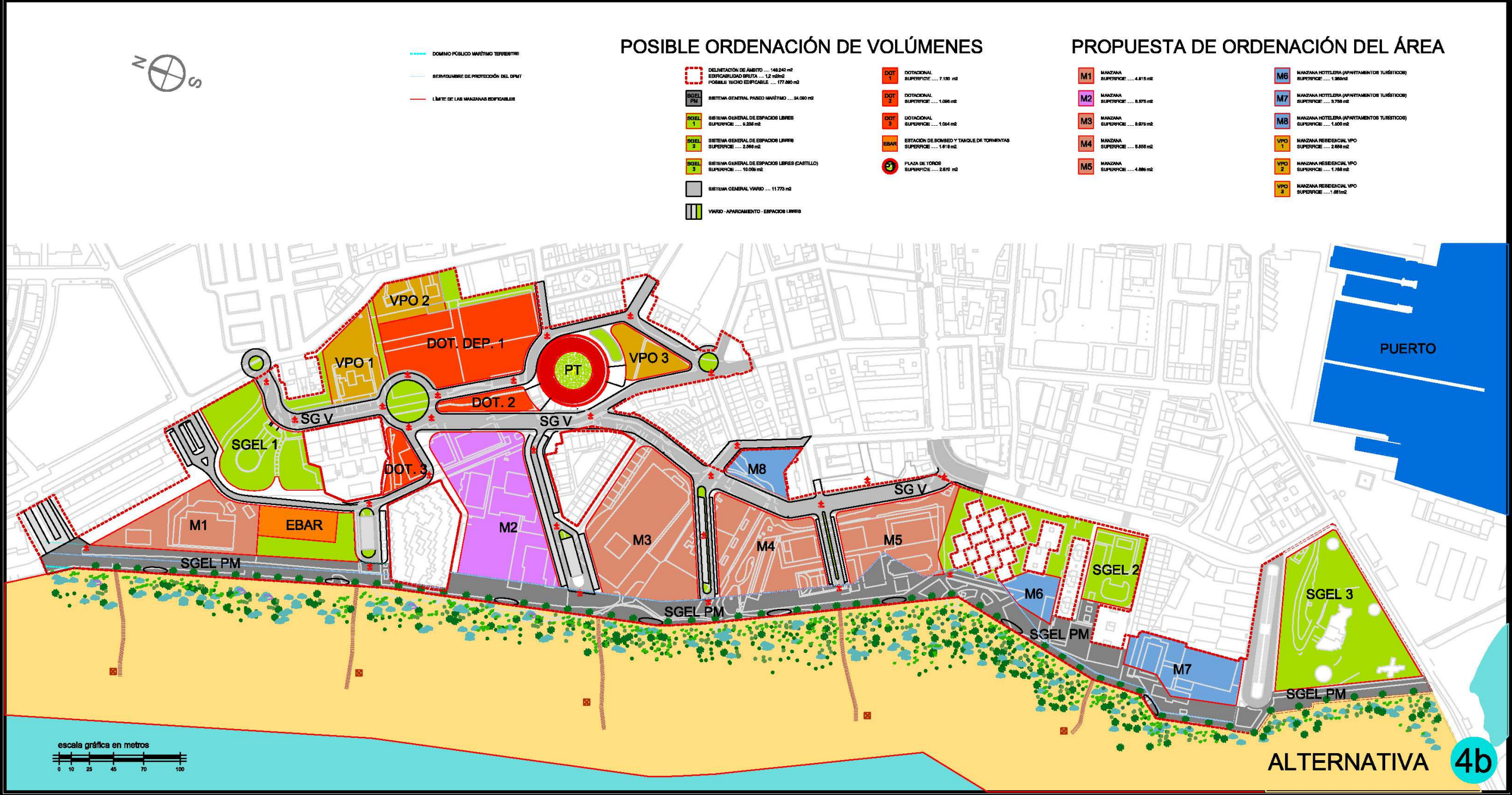
VARIANTE 4a.

Las alineaciones de todas las manzanas del frente marítimo mantienen su continuidad a lo largo de todo el paseo. Ello requiere mantener una ligera ocupación del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) por una de las manzanas residenciales, conforme al deslinde vigente. La superficie de la ocupación resulta bastante menor de la que actualmente se produce, sujeta a la correspondiente concesión administrativa para el uso dotacional educativo. Pero, al contemplar esta variante el cambio de uso hacia otro inadmisibles sobre el DPMT, la ejecución de la misma requerirá las operaciones previas de mutación demanial o desafectación que sean procedentes.

A pesar de la dificultad de gestión administrativa añadida que dicha circunstancia supone, se considera que el mantenimiento de la continuidad a lo largo de todo el paseo de las alineaciones del frente marítimo es una opción posible, viable, y acorde a las directrices de ordenación establecidas.



ESTUDIOS PREVIOS PARA UNA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR EN EL FRENTE MARÍTIMO URBANO DE TARIFA (CÁDIZ)



VARIANTE 4b.

Se corresponde con una variante sutil de la anterior, en virtud de un planteamiento escrupuloso de no invasión del dominio público marítimo-terrestre en su vigente deslinde.

El Ayuntamiento ha expuesto su compromiso de instar, ante cualquier otra Administración pública que fuese titular de bienes de dominio público incluidos en el ámbito de actuación y cuyo destino urbanístico sea distinto del fin al que estén afectados, el procedimiento legalmente preceptivo para realizar, en su caso la pertinente mutación demanial.

No obstante, en previsión de dificultades de gestión administrativa en los plazos que se fijen y comprometan para el desarrollo, gestión y ejecución de la intervención propuesta, se incluye esta variante “b” de la Alternativa 4, con estricto respeto del deslinde del DPMT vigente.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS PRINCIPALES.

VARIANTE 4a.

Superficie: 148.242 m²
Suelo residencial libre: 25.191 m²
Suelo residencial protegido: 6.036 m²
Suelo residencial: 31.227 m²
Suelo apartamentos turísticos: 6.518 m²
Suelo hotelero: 8.575 m²
Suelo lucrativo: 46.320 m²
Suelo dotacional: 9.280 m²
Suelo plaza de toros: 2.670 m²
Suelo EBAR: 1.618 m²
Suelo paseo marítimo: 23.439 m²
Suelo viario: 11.773 m²
Suelo SG espacio libre: 17.807 m²
Suelo espacio libre: 35.335 m²
Edificabilidad total: 177.890 m² (1,2 m²/m²)

VARIANTE 4b.

Superficie: 148.242 m²
Suelo residencial libre: 24.540 m²
Suelo residencial protegido: 6.036 m²
Suelo residencial: 30.576 m²
Suelo apartamentos turísticos: 6.518 m²
Suelo hotelero: 8.575 m²
Suelo lucrativo: 45.669 m²
Suelo dotacional: 9.280 m²
Suelo plaza de toros: 2.670 m²
Suelo EBAR: 1.618 m²
Suelo paseo marítimo: 24.090 m²
Suelo viario: 11.773 m²
Suelo SG espacio libre: 17.807 m²
Suelo espacio libre: 35.335 m²
Edificabilidad total: 177.890 m² (1,2 m²/m²)

EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

La selección de la alternativa a desarrollar, se produce mediante la evaluación de todas ellas, en base a la puntuación que se les asigna (de 0 a 5) respecto de una serie de indicadores, que se establecen para valorar su grado de adecuación a los objetivos, estrategias de intervención y directrices de ordenación adoptadas. De esta forma, se confecciona una tabla de valoración que ilustra la comparativa entre las diferentes alternativas.

INDICADORES.

Los indicadores utilizados son los siguientes:

I-1. Uso y consumo de suelo.

Se refiere al grado de ocupación del suelo por la edificación y por la urbanización mediante acabados no permeables.

I-2. Movilidad y espacio público.

Se considera principalmente la facilidad de desarrollar una movilidad sostenible, especialmente la movilidad peatonal.

I-3. Complejidad urbana.

La mezcla de usos y funciones urbanas mejora la calidad y sostenibilidad de la ciudad. Un indicador considerado idóneo pasa por establecer un porcentaje de edificabilidad para usos distintos del residencial, superior al 20 %.

I-4. Densidad residencial.

Análisis de la edificabilidad del uso residencial para alcanzar un tejido suficientemente denso que permita desarrollar un espacio urbano complejo y un uso eficaz de las dotaciones e infraestructuras. El valor será mayor cuanto más superficie edificada residencial se proyecte.

I-5. Mitigación del impacto del cambio climático.

Las principales medidas relacionadas con un instrumento de ordenación detallada son las referidas a la creación de espacios públicos en sombra, la reducción de consumo de suelo, y a soluciones que minimicen el consumo energético y reduzcan las emisiones.

I-6. Impacto en la salud.

Los factores que desde la ordenación urbanística detallada indican los impactos sobre la salud, son los referidos a la integración de los espacios libres públicos en la trama urbana, la reducción del tráfico motorizado por limitarse el espacio destinado al vehículo, y la facilidad de modos de desplazamiento activos.

I-7. Calidad del paisaje.

Potenciación del protagonismo de la trama de espacios libres, el aprovechamiento de los elementos naturales existentes, o la permeabilidad visual con el entorno urbano.

I-8. Accesibilidad y espacio público.

A través de un diseño que favorezca la proximidad del espacio público a cada una de las parcelas residenciales, así como la búsqueda de continuidad de los espacios verdes con la ciudad colindante.

I-9. Cohesión social.

La proximidad de los equipamientos desde las viviendas, su centralidad, la reserva e integración de la vivienda protegida, o estructuras urbanas más flexibles y permeables, son indicadores que permiten un aumento de la cohesión social.

I-10. Viabilidad económica.

La mayor rentabilidad en términos exclusivamente económicos se alcanza maximizando el uso cuyo valor de mercado sea mayor. En este sentido el residencial, con una mayor demanda, favorece a corto plazo la propuesta con una mayor edificabilidad destinada a este uso.

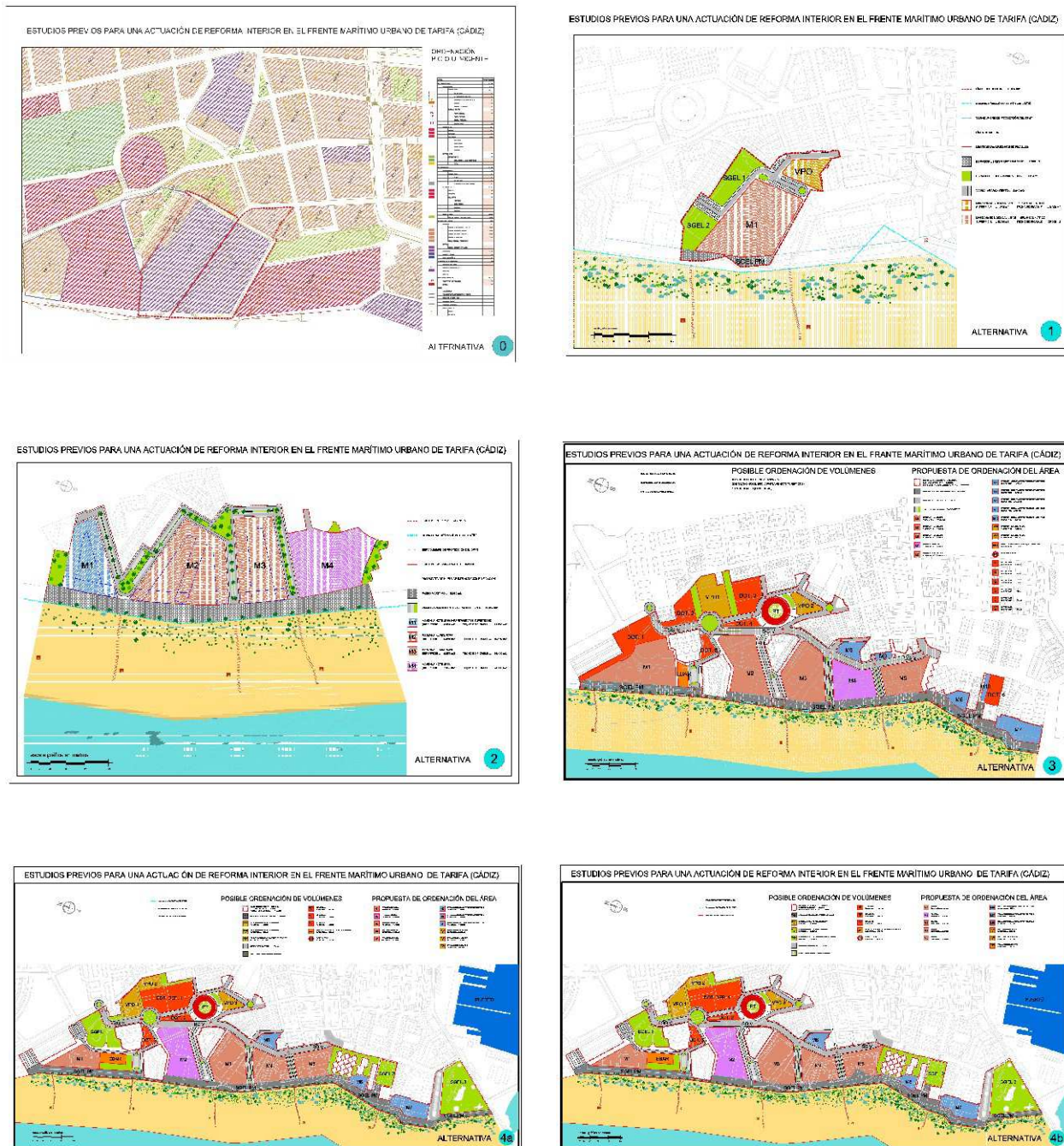
I-11. Facilidad de gestión.

La adaptación de la ordenación de detalle a las estructuras existentes (viarias, parcelarias), facilitar un desarrollo por fases que permita el mantenimiento durante el proceso de transformación de las actividades existentes, y procurar la menor interferencia con las afecciones sectoriales, se valoran como elementos que permiten una gestión más sencilla de los procedimientos.

CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Como se ha expuesto, las diferentes Alternativas descritas y cuantificadas, comparten el mismo ámbito de análisis, pero proponen diferentes ámbitos de intervención, en función del alcance de la actuación de transformación urbanística que se plantea para la consecución de los objetivos de reforma interior.

Esta circunstancia se tiene en cuenta para asignar una determinada puntuación a cada alternativa en relación con cada indicador, según las características de los factores que se pretenden valorar.



ANÁLISIS COMPARADO DE LAS ALTERNATIVAS.

Las opciones que limitan su ámbito al del PGOU (Alternativas 0a y 1) se destacan por el grado de ocupación y permeabilidad del suelo que supone el mantenimiento de las dotaciones educativas y el vacío del recinto ferial, por lo que obtiene mejor puntuación en el indicador I-1 de uso y consumo del suelo que las demás alternativas. La menor puntuación en ese indicador se asigna a las Alternativas 0b y 2, pues son las que peor compensan la sustitución de dichas dotaciones e industrias por usos lucrativos. El resto de Alternativas se valoran con puntuación intermedia.

Por el contrario, el mantenimiento de la posición de los centros escolares y demás dotaciones en el frente marítimo, produce los analizados problemas de permeabilidad de la trama urbana, de falta de accesibilidad y conectividad con el espacio público del frente marítimo, del escaso valor paisajístico del frente edificado, de la baja densidad residencial, y de una complejidad urbana mejorable. Todo ello lleva a la Alternativa 0 (previsiones del PGOU vigente) a ser la peor valorada (con ligera ventaja para la variante 0b sobre la 0a) en lo referente a los indicadores I-2 a I-8.

En cuanto a la facilidad de desarrollar una movilidad sostenible, especialmente la movilidad peatonal, la sustitución de las piezas del frente marítimo, y un mayor ámbito de intervención, juegan a favor. Por ello, resultan progresivamente mejor valoradas, respecto del indicador I-2 de movilidad y espacio público, las Alternativas 1 a 4.

Aunque todas las alternativas mezclan usos y funciones urbanas, las Alternativas 1 y 2 se limitan a yuxtaponerlos, mientras las Alternativas 3 y 4 generan una mayor complejidad, apoyadas en la mayor amplitud de su ámbito y un mayor abanico de usos. Ello se refleja en mayor puntuación respecto del indicador I-3 de complejidad urbana.

La edificabilidad del uso residencial es más baja en las Alternativas de menor ámbito y grado de sustitución de usos (Alternativas 0, 1 y 2). Por otro lado, las Alternativas 1 y 2, a pesar de su menor edificabilidad residencial en términos absolutos, debido a su menor ámbito, al generar mayor densidad residencial relativa compensan su valoración respecto del indicador I-4 igualando a la alternativa 4. Las de mayor ámbito de intervención permiten alcanzar un tejido más denso, desarrollar un espacio urbano más complejo, y un uso más eficaz de las dotaciones e infraestructuras. La Alternativa 3 es la que mayor superficie edificada residencial proyecta, obteniendo mayor valor que la Alternativa 4, de menor edificabilidad residencial a pesar de tener un ámbito ligeramente superior en superficie.

La creación de espacios públicos en sombra, la reducción de consumo de suelo, y las soluciones que minimicen el consumo energético y reduzcan las emisiones, se ven favorecidas por la amplitud del ámbito de intervención. Por ello, respecto del indicador I-5 de mitigación del impacto del cambio climático, la valoración asignada a las Alternativas es progresiva de la A0 a la A4.

También los factores que desde la ordenación urbanística detallada indican los impactos sobre la salud, (integración de los espacios libres, reducción del tráfico motorizado, facilidad de modos de desplazamiento activos) se ven favorecidas por la amplitud del ámbito de intervención. En consecuencia, respecto del indicador I-6 también la valoración asignada a las Alternativas es progresiva de la A0 a la A4.

Igualmente, el aprovechamiento de los elementos naturales existentes, y la permeabilidad visual con el entorno urbano, es mayor en las Alternativas que proponen un mayor ámbito de intervención. Ello determina su puntuación respecto del indicador I-7 de calidad del paisaje. A la escasa mejora respecto de la degradada situación actual que suponen las Alternativas 0a y 0b, le sigue la mejora limitada que supondría las intervenciones propuestas por las Alternativas 1 y 2. La Alternativa 3 mejora sensiblemente la calidad paisajística, y la Alternativa 4 amplía la mejora al extender su ámbito a entornos mejorables como el del castillo.

La búsqueda de continuidad de los espacios verdes con la ciudad colindante, y la proximidad del espacio público a cada una de las parcelas residenciales se favorecen más a través del diseño de la Alternativa 4 que en el resto de Alternativas. Alcanza con ello la mejor puntuación respecto del indicador I-8 de accesibilidad y espacio público. En especial, la Alternativa 0 es parca en ese objetivo, obteniendo la peor puntuación. Las Alternativas 1, 2 y 3 se sitúan en una valoración intermedia.

En cuanto al indicador I-9 de cohesión social, todas las Alternativas resultan más parejas. La mayor proximidad de los equipamientos en la Alternativa 0, al no desplazar los existentes, se ve compensada en otras Alternativas por una mayor centralidad en el ámbito de las nuevas dotaciones propuestas (lo que destaca ligeramente a la Alternativa 3), por la reserva e integración de la vivienda protegida (aspecto que destaca la alternativa 1 y minusvalora ligeramente la Alternativa 2), o por la flexibilidad de las estructuras urbanas propuestas (Alternativa 4).

La mayor rentabilidad en términos exclusivamente económicos se alcanza con una mayor edificabilidad residencial (de mayor demanda y retorno de la inversión a corto plazo) y un menor ámbito de intervención (reduciendo los gastos de urbanización y los de gestión). Por ello, la Alternativa 1 obtiene la mejor valoración respecto del indicador I-10 de viabilidad económica, seguida por la alternativa 2. La nula o escasa edificabilidad residencial de las Alternativas 0a y 0b, las sitúan en la peor posición, mientras que las Alternativas 3 y 4 pueden considerarse merecedoras de una valoración media en este aspecto.

Finalmente, respecto del indicador I-11 de facilidad de gestión, sin lugar a dudas, la Alternativa 0 al no requerir otra gestión urbanística que el desarrollo directo de las previsiones del planeamiento vigente, obtiene mejor valoración que el resto de Alternativas (con cierta ventaja de la Variante 0a sobre la 0b por precisar menor desarrollo). Alcanza también la mayor puntuación la Alternativa 1, pues aunque requiere la tramitación del PRI, unifica la actuación, simplificando la gestión. La Alternativa 2 le sigue en valoración, pues su menor ampliación del ámbito de intervención permite una gestión más sencilla de los procedimientos administrativos. Las Alternativas 3 y 4 resultan más complejas, requiriendo un desarrollo por fases que permita el mantenimiento durante el proceso de transformación de las actividades existentes, por lo que obtienen menor puntuación. Respecto de este indicador, se produce la única diferenciación entre la valoración de las dos variantes de la Alternativa 4. La Variante 4b resulta ligeramente mejor valorada por producir una menor interferencia con las afecciones sectoriales, al no precisar de la gestión de la ligera ocupación del dominio público marítimo-terrestre que propone la Variante 4a.

RESULTADO.

El resultado de la asignación de puntuación a las alternativas para cada indicador se recoge en la siguiente tabla:

EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS								
INDICADORES		A0		A1	A2	A3	A4	
		A0a	A0b				A4a	A4b
I-1	Uso y consumo de suelo	4	2	5	2	3	3	3
I-2	Movilidad y espacio público	1	2	3	3	4	4	4
I-3	Complejidad urbana	2	2	3	3	4	4	4
I-4	Densidad residencial	1	2	3	3	4	3	3
I-5	Mitigación del impacto del cambio climático	1	2	3	3	4	5	5
I-6	Impacto en la salud	1	2	3	3	3	4	4
I-7	Calidad del paisaje	1	2	3	3	4	5	5
I-8	Accesibilidad y espacio público	1	2	3	3	4	5	5
I-9	Cohesión social	3	4	4	3	4	3	3
I-10	Viabilidad económica	2	2	5	4	3	3	3
I-11	Facilidad de gestión	5	4	5	3	2	1	2
RESULTADO DE LA EVALUACIÓN		22	26	40	33	39	40	41

En base al anterior análisis se considera que la Alternativas 1 y la Alternativa 4 (en cualquiera de sus dos variantes), son las más adecuadas, pues si bien ninguna de ellas resulta la mejor valorada en todos los indicadores utilizados, las diferencias entre ellas se compensan, y no resultan significativas.

LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN A DESARROLLAR.

El propio desarrollo de la tramitación del Plan de Reforma Interior determinará la variante definitiva, que muy probablemente introducirá matices en la ordenación detallada, como resulta lógico tras el proceso de participación pública e institucional.

La incorporación de sugerencias, el resultado de la evaluación ambiental, los requerimientos y directrices de los informes sectoriales, el estricto ajuste a la legislación urbanística de los parámetros definitivos, la valoración de alegaciones, y el sometimiento a aprobación por los órganos de gobierno competentes, todo ello incidirá sobre el desarrollo de la ordenación propuesta por las alternativas propuestas en el Avance-Borrador del Plan.

En dicho proceso, resultará determinante la fijación del alcance de la necesaria reforma interior, y consecuentemente del ámbito de la actuación de transformación urbanística a acometer y ordenar detalladamente.

Si se opta por una alcance reducido de la reforma, pero de fácil gestión y viabilidad económica, la alternativa a desarrollar se aproximará a la Alternativa 1, incorporando factores de mejora.

Si se opta por un amplio alcance de la reforma, aunque de gestión más compleja y viabilidad económica más ajustada, la alternativa a desarrollar se aproximará más a la ambiciosa en objetivos Alternativa 4. En ese contexto, partir de la Alternativa 4 en su variante 4a o de la variante 4b, resulta intrascendente.

En conclusión, descartada la Alternativa 0 por su insuficiente valoración para alcanzar los objetivos de la necesaria reforma, las Alternativas 1 y 4 representan las mejores opciones, en función del alcance de intervención en la ciudad, y del grado de integración entre la misma y su frente marítimo que se pretenda.

CLAVES DE ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA A DESARROLLAR.

El Plan desarrollará su propuesta en base a las siguientes claves de ordenación, referidas al ámbito de análisis, matizadas por el alcance y el ámbito de la alternativa seleccionada tras el proceso de participación pública:

Puesta en valor del frente marítimo.

La propuesta va encaminada a la recuperación y ampliación de la franja del Paseo Marítimo, tortuosamente ocupado por los equipamientos existentes. La liberación de estos suelos permitirá su puesta en valor con una reurbanización adecuada del mismo, eliminando los cerramientos que encapsulan esta franja, abriendo la ciudad hacia el mar mediante conexiones viarias, con una propuesta integral de transformación en toda la longitud del ámbito, desde la piscina municipal hasta el Castillo de Santa Catalina.

Se propone un recorrido recuperando el paisaje, abriendo las parcelas que lo delimitan con grandes espacios libres y zonas verdes. Hay que huir del tratamiento del paseo como barrera unidimensional a lo largo de su extensión, tratándolo como un elemento complejo y tridimensional que permeabiliza la transición desde la ciudad construida y colmatada al espacio de playa y mar.

Esta transformación debe conseguir dos objetivos estratégicos para la ciudad: ofrecer una nueva relación de la ciudad con el mar y cambios de usos del suelo, reconsiderando su papel urbano: espacios industrial y vacíos urbanos en desuso, transformándolos en nuevas áreas residenciales, dotacionales, comerciales y de ocio.

En definitiva, la propuesta integral de transformación plantea una recuperación del espacio litoral y un uso equilibrado del espacio destinado a diferentes actividades económicas compatibles con el disfrute del territorio.

Reestructuración viaria.

Se propone la creación de un viario estructurante a lo largo de la calle Almadraba que conecte la Avenida de Andalucía con la calle Pintor Guillermo Pérez Villalta. Este eje principal tendría el ancho suficiente para permitir dicha conexión con todas las alternativas de transporte sostenible.

Este eje es el que se usa para generar las conexiones transversales con el frente marítimo, potenciando la movilidad verde como alternativa al vehículo privado motorizado y basado en los modos peatonal, ciclista y colectivo. El diseño y futuro mantenimiento del espacio público también tendrá como objetivo el uso social del espacio por diferentes colectivos con la consideración de cuestiones como identidad, accesibilidad universal, supresión de barreras arquitectónicas, seguridad y perspectiva de género que tiene un carácter transversal.

La alternativa seleccionada propone la incorporación de soluciones de mejora del microclima urbano y de lucha contra la isla de calor, la utilización de materiales con una mínima huella de CO2 o el fomento de la biodiversidad urbana. Se persigue el corregir las barreras entre los espacios centrales de la ciudad y su frente marítimo, aumentando la continuidad y la proximidad. Finalmente se pretende atender la mejora de la calidad paisajística con criterios de economía y sostenibilidad.

Mejora de la calidad ambiental.

Entre los objetivos a perseguir con la propuesta seleccionada se encuentra la disminución de la contaminación atmosférica, fundamentalmente con el traslado de las industrias existentes en el ámbito, y con la implementación de un sistema de infraestructura verde con el fin de resguardar la biodiversidad, priorizando el espacio público verde, actualmente inexistente en el ámbito. Para ello se crean dos zonas verdes que flanquean el ámbito, por un lado la parcela del Castillo de Santa Catalina y por otro la creación de la zona verde junto a la piscina municipal. Estos espacios se conectan con viales arbolados y espacios libres, tanto públicos como privados.

Por otra parte la mejora de la contaminación acústica en el entorno de las edificaciones con frentes hacia el interior de las manzanas y protegidas por la vegetación, generando un efecto pantalla para proteger del ruido las zonas interiores de las manzanas residenciales. Reforzar la movilidad en transporte público y fortalecer la movilidad sostenible es una de las medidas mas efectivas para reducir ruidos y emisiones de gases en el espacio urbano. La movilidad ciclista debe dibujarse como alternativa transcurriendo por el ámbito entre y previendo su conexión con el resto de la ciudad.

La reducción de la contaminación lumínica se logra con nuevas luminarias sin pérdidas lumínicas hacia el cielo, con orientación directa al viario. Con el objetivo de optimizar la eficiencia energética se plantea la generalización de bombillas de bajo consumo tipo LED.

Integración urbana.

La mera intervención en los grandes vacíos urbanos, zonas degradadas y suelos industriales existentes en el ámbito propuesto tienen como consecuencia la integración urbana de estos espacios.

La ordenación propuesta mejora esta integración social y urbana por una parte mediante la inclusión espacial a través del acceso a la vivienda, la creación de servicios básicos, la mejora de la movilidad así como la creación de nuevos espacios públicos. Por otra parte la inclusión económica se consigue con el acceso al empleo mediante la creación de nuevas actividades económicas en el ámbito. Finalmente la inclusión social se forja con la creación de espacios seguros y conectados entre si, reformando las zonas degradadas e integrando los vacíos existentes y suelos infrautilizados.

El tejido residencial.

La propuesta busca la creación y concentración de suelos residenciales compactos con alturas medias paisajísticamente tolerables en el entorno donde se ubican. Los nuevos tejidos complementan y renuevan la ciudad reconfigurando los viales transversales entre la calle Almadraba y el paseo marítimo, continuando y culminando el tejido existente, logrando la redefinición de los límites residenciales actuales. Con ello se logra cambiar la imagen de la ciudad.

La tipología pretendida es la multifamiliar compacta, con una intensidad de ocupación moderada, creando mayoritariamente espacios libres y zonas verdes comunes en el interior de las parcelas. La construcción de estos edificios debe realizarse con criterios de sostenibilidad para ser de consumo de energía casi nula, aunando los criterios de confort, versatilidad de las instalaciones, ahorro de energía, ecología, costo y habitabilidad, reduciendo al mínimo la dependencia de las energías convencionales utilizando mayoritariamente la energía renovable.

La necesidad de completar la ciudad existente conlleva la reubicación de estos nuevos tejidos, siendo esencial su papel para mejorar la calidad en los servicios y la movilidad, respondiendo a la demanda existente, racionalizando sus precios y utilizándolos como recurso urbanístico, limitado en concordancia con las estrategias descritas en el presente documento.

El tejido productivo.

Los suelos existentes de usos industriales se reubican en otras localizaciones, de manera que se crean suelos vacantes a integrar en la ciudad. Partiendo de esta base, se crean y planifican otras actividades económicas compatibles con los nuevos tejidos residenciales que se plantean en la propuesta.

La propuesta evita áreas especializadas con características singulares, buscando la integración de estas actividades en la morfología utilizada.

LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Se ha justificado desde el principio que el Plan de Reforma Interior es, como establecen los Arts. 68 LISTA y 91 RGL el instrumento de ordenación urbanística adecuado para establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano, y para delimitar dicho ámbito. En consecuencia, la selección de la Alternativa de ordenación que haya de desarrollarse en las fases de formulación posteriores al presente Avance, supone igualmente la selección del ámbito del ARI; es decir la delimitación de una actuación de transformación urbanística (ATU) en suelo urbano ajustada al propio ámbito del PRI.

También se ha justificado que la potestad de delimitación de la ATU por el propio PRI le permite extender el ámbito de la ARI más allá del suelo urbano no consolidado del PGOU vigente, que ya posee ese régimen en virtud de la DT 1ª LISTA.

Así pues, la extensión del ámbito de la ATU más allá de las precedentes UA 10 y UA 11, no sólo resulta legalmente posible sino, como se ha puesto de manifiesto en la presente Memoria, conveniente. Ello supondrá la necesidad de modificar algunas de las determinaciones del PGOU vigente, no sólo en el ámbito de dichas unidades, sino en el resto del ámbito. Para lo cual, también está suficientemente habilitado el PRI, por la DT 3ª RGL:

“Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.

b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

.../...

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.”

Es decir: adicionalmente a las justificaciones anteriores, el instrumento de ordenación urbanística detallada, (en este caso el PRI), puede introducir las modificaciones que resulten necesarias en el instrumento de ordenación general (en este caso, el PGOU vigente), tanto en el suelo urbano no consolidado (ámbito de las UA 10 y 11) como en el suelo urbano consolidado si ello comporta una ATU (lo que es el caso, pues el PRI comporta la delimitación de una ARI en todo su ámbito).

Y todo ello, sin necesidad de tramitar previamente una propuesta de delimitación de la ATU, pues, como se viene reiterando, el PRI está plenamente facultado por la LISTA para establecer directamente dicha delimitación en correspondencia con su propio ámbito.

LA CONCERTACIÓN DE LA GESTIÓN Y LA EJECUCIÓN

DEBERES DE LA ACTUACIÓN Y MECANISMOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

La ordenación detallada que el Plan de Reforma Interior debe establecer para todo su ámbito tendrá el alcance y contenido sustantivo y documental que le requiere el Artº 91 RGL:

“Artículo 91. Los Planes de Reforma Interior.

.../...

2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana.

3. El Plan de Reforma Interior incluirá la documentación establecida en el artículo 90.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

.../...

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.”

La remisión al Artº 90.2 RGL lo es al contenido de los Planes Parciales de Ordenación:

“Artículo 90. Los Planes Parciales de Ordenación.

.../...

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones del artículo 78.2.b), c), d), f), g), h) y i), .../...”

Que a su vez remite a determinados apartados del genérico Artº 78.2 RGL:

“Artículo 78. La ordenación urbanística detallada.

.../...

2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

.../...

b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, .../...

c) La definición completa de la malla urbana, .../...

d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos .../...

f) La regulación precisa de los usos .../...

g) La normativa de edificación, .../...

h) La normativa de urbanización, .../...

j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:

1º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada.

2º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización.

3º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.”

Como no podría ser de otra manera, el RGL requiere del PRI que, al establecer la ordenación detallada de su ámbito, incluya en su contenido sustantivo las determinaciones necesarias para su gestión y ejecución, que se concretan en la definición de un área de reparto para la equidistribución de beneficios y cargas, las unidades de ejecución que operen como ámbitos de la misma, el sistema de actuación, y la programación de la ejecución por etapas. Todo ello en desarrollo de los preceptos legales de los Arts. 26 y 99 LISTA:

“Artículo 26. Áreas de reparto y aprovechamiento en las actuaciones de transformación urbanística.

1. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

2. A estos efectos, cuando esté prevista la ejecución sistemática, las actuaciones se incluirán en un área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.

.../...”

“Artículo 99. Unidades de Ejecución.

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad sistemática cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución. Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

2. Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.”

Y por otro lado, los deberes del ARI cuyo cumplimiento se requiere al PRI que justifique son los establecidos por el Art. 30 LISTA:

“Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

Deberes desarrollados por el Art. 49 RGL:

“Artículo 49. Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo. Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

b) .../...”

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.”

LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

En relación con el cumplimiento de los deberes legales de cesión y equidistribución en el ámbito de actuación, adquiere especial relevancia la significativa presencia de bienes de dominio público en el mismo. Dichos bienes se regirán por lo establecido en el Art. 146 RGL:

Artículo 146. Régimen de los bienes de dominio público.

1. Cuando en el ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del instrumento de ordenación, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de estos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino.

Cuando se produzca la aprobación definitiva del instrumento de ordenación detallada, la Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto si no se hubiera realizado antes.

Si conforme a la normativa aplicable las citadas operaciones requirieran el previo deslinde del dominio público, y éste no se hubiera iniciado con anterioridad, con motivo de la solicitud de informe sectorial en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación, la Administración titular o, en su caso, aquella competente, quedará obligada a iniciar el procedimiento de deslinde. La falta de deslinde del dominio público no impedirá la aprobación definitiva del instrumento de ordenación detallada.

2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución o ámbito de actuación existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, excepto prueba en contrario.

4. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables o en metálico cuando las circunstancias hagan impracticable o de muy difícil realización la adjudicación de terrenos edificables, por no reunir los aprovechamientos totales de la Administración titular entidad suficiente para adjudicar parcela o en los casos previstos en el artículo 142.

Habida cuenta de la necesaria reforma interior del ámbito de actuación y de la conveniencia de modificar los usos de dichos bienes, ello requerirá, no sólo su desafectación o mutación demanial, sino la demolición de las instalaciones existentes y su realojo en suelos adecuados. Todo lo cual puede y debe ser considerado como cargas de la actuación y objeto de equidistribución. Así queda establecido tanto por el citado Artº 30.e) LISTA, como por el Artº 189 RGL:

Artículo 189. Gastos de urbanización.

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de urbanización comprende el coste de la ejecución material de las obras, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora. La ejecución material de las obras incluiría:

.../...

8.º Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el instrumento de ordenación urbanística.

.../...

d) Indemnizaciones que procedan en favor de los propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación, o a plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste, así como el coste de la demolición de estos.

.../...

f) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.

El realojo de los usos que actualmente se desarrollan en las edificaciones que precisen ser demolidas, requerirá en algunos casos de actuaciones urbanísticas complementarias fuera del ámbito, y en otros casos de la previsión de calificación apropiada dentro del mismo para la ejecución de las obras de sustitución. Para ello, el PRI podrá tomar

en consideración la posibilidad de destinar a usos lucrativos el subsuelo de las dotaciones que prevea, en virtud de los criterios establecidos por el Artº 61.6 LISTA:

“Artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística.

.../...

6. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.”

En virtud de la citada regulación, los costes de las obras de demolición de los centros educativos existentes que queden incluidos en el ámbito de actuación, es decir, el CEIP “Nuestra Señora de la Luz”, el IES “Baelo Claudia” y el IES “Almadraba”, y los de la edificación de los nuevos centros que los sustituyan fuera del ámbito, podrán tener la consideración de gastos de urbanización de la actuación. En este mismo sentido, la consideración de gastos de urbanización podrá extenderse a la ejecución de las dotaciones incluidas en el ámbito de la actuación, esto es, a su edificación de forma que se puedan computar las superficies edificadas conforme a lo previsto en el Art. 30.b) LISTA y el Art. 49.2.a) RGL. Podría ser el caso del desplazamiento de las instalaciones deportivas para concentrarlas en la parcela que se considere más adecuada, aprovechando su topografía y accesibilidad y su situación dentro del ámbito.

La complejidad de la ejecución de la reforma interior que implica el desplazamiento de los equipamientos e industrias presentes en el ámbito habrá de ser contemplada por el plan de etapas de la exigida programación de la actuación. No obstante, para establecer dicha programación el PRI se verá favorecido por el régimen establecido por la LISTA, que permite simultanear las obras de urbanización y edificación, en coordinación con las fases definidas de la urbanización, y reconoce la posibilidad de establecer fases para las obras de edificación. Así se prevé por el Art. 90 LISTA:

“Artículo 90. Presupuestos de la actividad de ejecución.

1. La ejecución del instrumento de ordenación urbanística requerirá la aprobación de este y la delimitación, en su caso, del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución.

.../...

4. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados. Reglamentariamente se establecerán los requisitos y garantías en los que se podrá llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas.”

Además, las fases podrán ser modificadas en su momento por el proyecto de urbanización de la actuación, e incluso directamente por la Administración actuante, lo que aporta la necesaria flexibilidad para acompasar la ejecución de la ARI con la de otras actuaciones urbanísticas complementarias, y a situaciones coyunturales. Así lo establece el Art. 96 LISTA:

“Artículo 96. Proyecto de urbanización.

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la

urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, incluidas las dotaciones, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística. También podrá aprobarse la delimitación o modificación de las fases de urbanización por la Administración actuante, de oficio o a instancia de los interesados en su ejecución..../...

Por otro lado, el promotor del presente PRI, independiente de su condición de propietario de suelo o titular de derechos reales en el ámbito, podría asumir la financiación de la actuación de transformación urbanística, como empresa urbanizadora. En dicho caso, podría ser retribuida, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar por los correspondientes instrumentos o técnicas de ejecución, en los términos previstos en el Art. 134.1 RGL

“Artículo 134. Empresa urbanizadora y empresa constructora.

1. Podrá coadyuvar con los responsables de la ejecución, sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar por los correspondientes instrumentos o técnicas de ejecución.”

LA CONCERTACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Todo el marco jurídico al que se viene haciendo referencia permite, sostiene y justifica tanto la iniciación del procedimiento de formulación del PRI a solicitud de la iniciativa privada de quien lo promueve, como su posterior desarrollo, gestión y ejecución por dicha iniciativa, sin necesidad de suscripción de convenio previo con la Administración actuante.

En los plazos que se establezcan en el plan de etapas del Plan de Reforma Interior, y conforme al sistema de actuación que se determine para la ejecución de la actuación de transformación urbanística, el promotor habrá de promover la misma, bien bajo la modalidad simplificada mediante convenio suscrito por todos los propietarios, o, en su caso, mediante la constitución de una Junta de Compensación por la Administración y los propietarios.

En desarrollo de dicho proceso, se producirá la redacción y presentación en el Ayuntamiento para su tramitación y aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización,, que podrán llevarse a cabo mediante los instrumentos y técnicas de ejecución legalmente previstos que se ha referido.

Por otro lado, el precedente análisis sobre la incidencia de la importante presencia de bienes de dominio público en el ámbito de actuación, y el tratamiento de los mismos, en conjunción con los deberes de cesión de la ARI y los derechos de indemnización por la demolición de dotaciones existentes y su reposición, otorgarán al Ayuntamiento un doble papel: el de Administración actuante, y el de copromotor de la ATU, como propietario del suelo que devenga en bien patrimonial..

En consecuencia, entre promotor privado y Ayuntamiento habrán de formalizarse, en cualquier caso, pactos que deban formar parte de las bases y estatutos de la actuación, con previsión especial de la intervención de empresa urbanizadora.

LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

La actuación de reforma interior que se propone y cuya ordenación urbanística detallada se establece mediante el presente PRI, conllevará para su ejecución la previa liberación del suelo ocupado por instalaciones industriales y equipamientos, para los que se propone un cambio de uso.

En el caso de las instalaciones deportivas municipales, se ha manifestado por el Ayuntamiento la intención de concentrarlas dentro del ámbito de la ARI, en la parcela que se considere más adecuada, aprovechando su topografía y accesibilidad, y su situación en relación con la ciudad, procurando la concentración de las instalaciones.

Además, como aspiración que no constituye elemento esencial ni objetivo imprescindible, se propugna la reforma de la EBAR para garantizar un mejor funcionamiento y un menor impacto urbanístico y medioambiental.

Al plantearse como actuaciones en el ámbito de actuación, el PRI incorpora ambas intenciones a sus objetivos y estrategias de intervención, y establecerá la previsiones de gestión y ejecución que posibiliten dichas intervenciones.

Sin embargo, otras edificaciones presentes en el ámbito y cuyo cambio de uso se propugna para el cumplimiento de los objetivos del PRI, requerirán de su traslado fuera del ámbito de actuación, de forma que el suelo que ocupan pueda ser objeto de la reforma interior objeto del Plan. En esos casos, se harán necesarias actuaciones urbanísticas fuera del ámbito del ARI, y que por consiguiente no son objeto del PRI. No obstante, puesto que la gestión y ejecución de dichas actuaciones condiciona las del propio PRI, se analiza en el presente las previsiones al respecto, de modo que se constate que las mismas son posibles, por contarse con disponibilidad de suelo adecuado para el traslado, y considerarse viables las actuaciones en desarrollo del planeamiento vigente.

Dichas actuaciones complementarias son las referidas, por un lado, al traslado de las actividades industriales (conservera y almadraba) y por otro, el traslado de los tres centros docentes actualmente emplazados en el ámbito del frente marítimo (el CEIP “Nuestra Señora de la Luz”, el IES “Baelo Claudia” y el IES “Almadraba”).



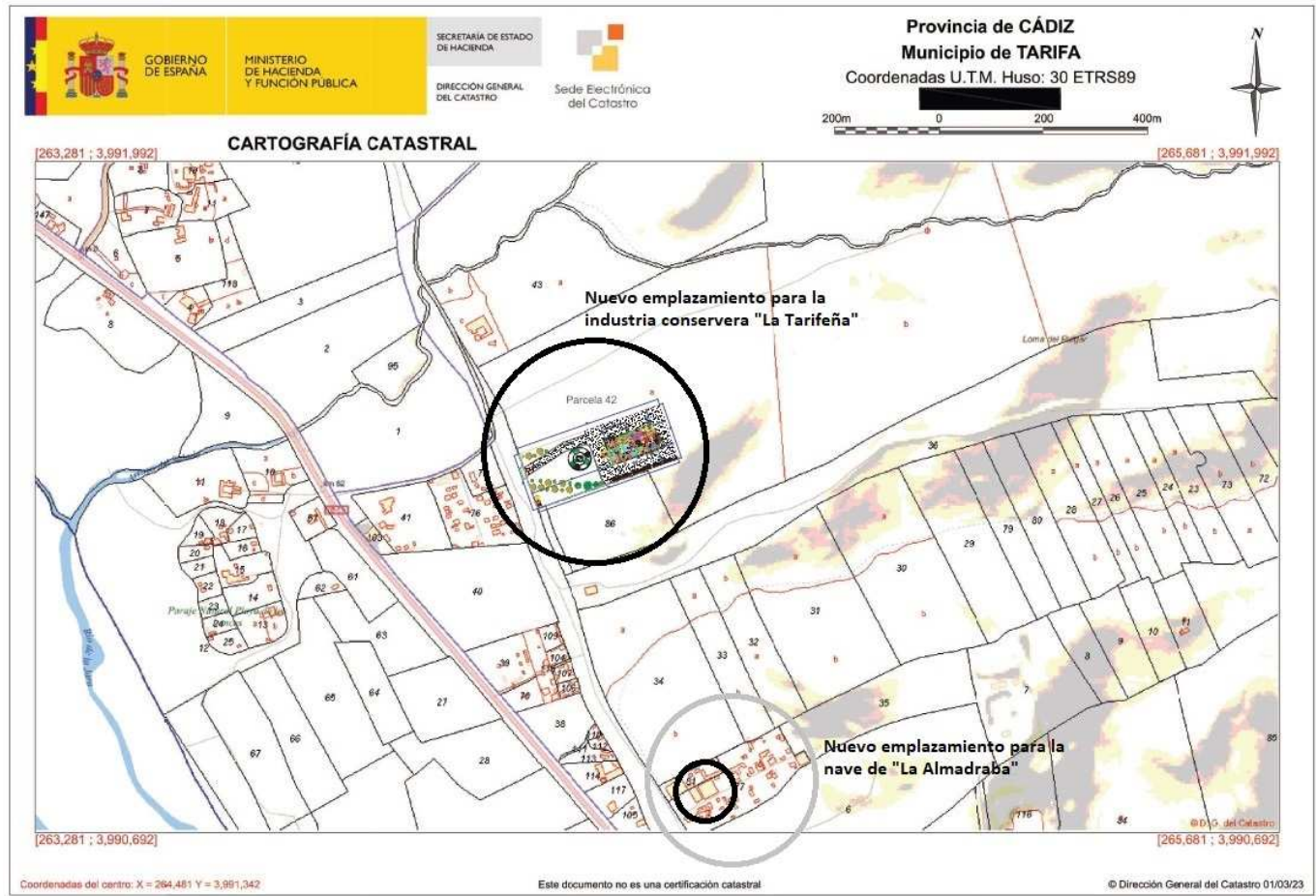
PREVISIONES DE TRASLADO DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES Y DOCENTES DEL FRENTE MARÍTIMO

EL TRASLADO DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

Por su relación directa con la ejecución de la ARI objeto de este PRI, se viene gestionando el traslado de las instalaciones industriales de la fábrica de conservas “La Tarifeña” y la nave de “Los Almadraberos” del frente marítimo urbano a una ubicación más adecuada.



PREVISIONES DE TRASLADO DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES DEL FRENTE MARÍTIMO



EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES EN LAS PARCELAS DE TRASLADO

En relación con la fábrica de conservas “La Tarifeña”, actualmente se encuentra en tramitación un Proyecto de Actuación sobre suelo rústico a tal efecto.

Se trata del «Proyecto de actuación para traslado, ampliación y mejoras tecnológicas de industria de manipulación y envasado de conservas de pescado, con emplazamiento en la zona de “El Brocón”, polígono 22, parcela 42.»

El nuevo emplazamiento de la actividad se plantea en una parcela de 30.000 m² a segregar de la parcela con referencia catastral 11035A022000420000AR, de 1.732.944 m², con acceso por el camino existente denominado Colada de la Vega.

Está clasificada en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable, y categorizada como de carácter natural o rural, por lo que en aplicación de la DT 1ª LISTA, de la DT 1ª RGL y del Art. 14 LISTA le corresponde la clasificación de suelo rústico y el régimen de la categoría del suelo rústico común.



PARCELA PARA TRASLADO DE CONSERVERA A SEGREGAR DE LA PARCELA 42, POLÍGONO 22 , EL BROCÓN
PARCELA PARA TRASLADO DE LA NAVE DE LOS ALMADRABEROS EN LA PARCELA 77, POLÍGONO 22 , LAS PEÑUELAS

Por otro lado, también se viene gestionando el traslado de la nave de “Los Almadraberos” a una nueva ubicación, en la zona de “Las Peñuelas”, polígono 22, parcela 77.

El nuevo emplazamiento de la actividad se plantea en una nave de 4.308 m² construidos, edificada en 1990 en la parcela con referencia catastral 11035A022000770000AI, de 26.593 m² de superficie, y con acceso por el camino existente denominado Colada de la Vega. Está clasificada en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable, y categorizada como de carácter natural o rural, por lo que en aplicación de la DT 1ª LISTA, de la DT 1ª RGL y del Art. 14 LISTA le corresponde la clasificación de suelo rústico y el régimen de la categoría del suelo rústico común.

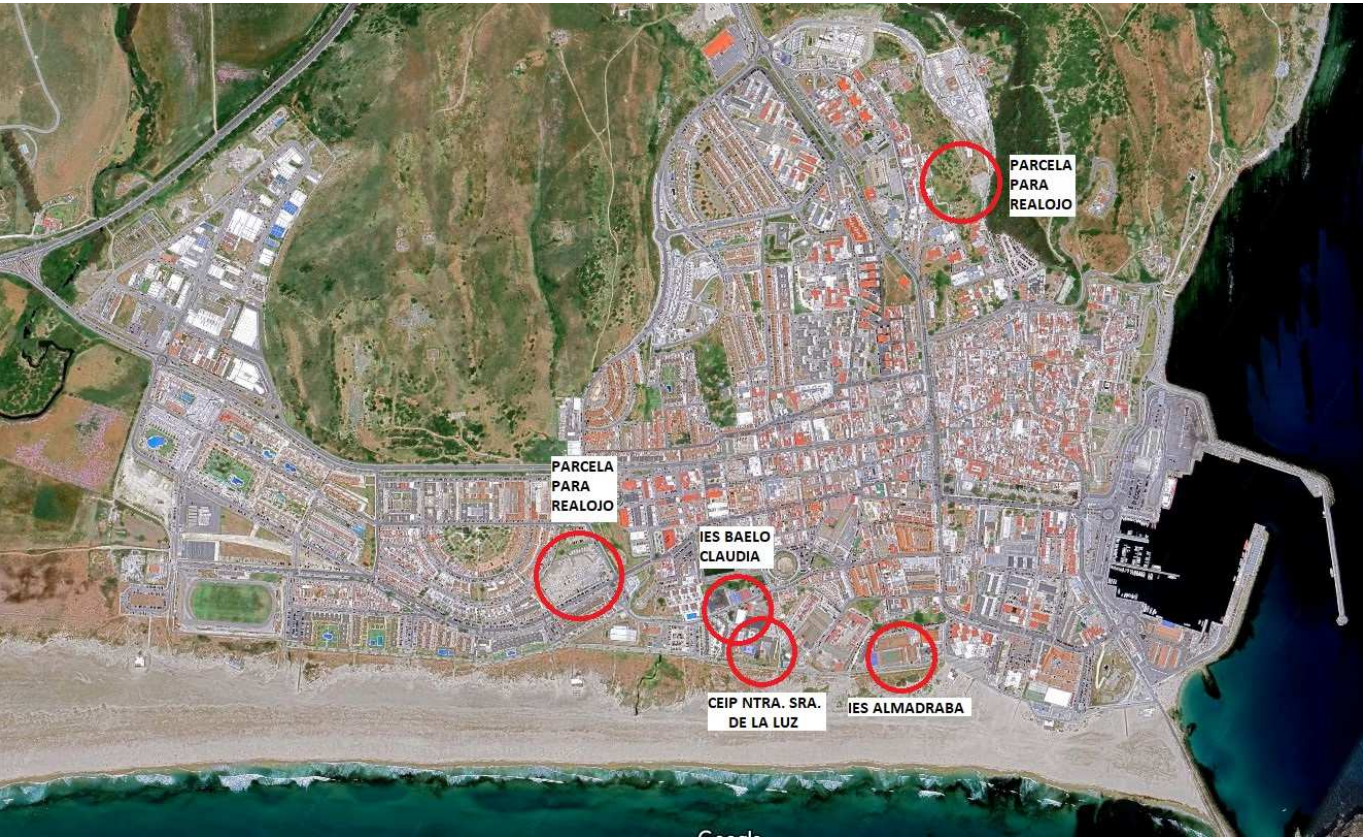
EL TRASLADO DE LOS CENTROS DOCENTES.

Las dotaciones públicas educativas existentes en el ámbito de actuación son el CEIP “Nuestra Señora de la Luz”, el IES “Baelo Claudia” y el IES “Almadraba”.

El CEIP “Nuestra Señora de la Luz” ocupa en el ámbito, en la actualidad, la parcela de referencia catastral 4889601TE6848N0001WE, y 9.230 m² de superficie de suelo, sobre los que tiene 3.290 m² construidos, cuya edificación original data de 1.978.

El IES “Baelo Claudia” ocupa en el ámbito, en la actualidad, la parcela de referencia catastral 4990901TE6849S0001LT, y 5.043 m² de superficie de suelo, sobre los que tiene 3.371 m² construidos, cuya edificación original data de 1.979. Sus instalaciones deportivas ocupan también en el ámbito, la parcela de referencia catastral 4990101TE6849S0001PT, y 1.287 m² de superficie de suelo, sobre los que tiene 445 m² construidos, cuya edificación original data de 1.995.

El IES “Almadraba” ocupa en el ámbito, en la actualidad, la parcela de referencia catastral 5087101TE6858N0001EU, y 9.582 m² de superficie de suelo, sobre los que tiene 7.341 m² construidos, cuya edificación original data de 1.970.



PREVISIONES DE TRASLADO DE LOS CENTROS DOCENTES DEL FRENTE MARÍTIMO

El Ayuntamiento ha hecho pública su pretensión de que dichos centros educativos sean trasladados a otras parcelas de las que disponga el Municipio dentro del núcleo urbano, y que por su tamaño, ubicación, y calificación urbanística actual, resulten adecuadas para mantener o mejorar el nivel de servicio a la población local.

Para ello se cuenta, en principio, con las parcelas siguientes:

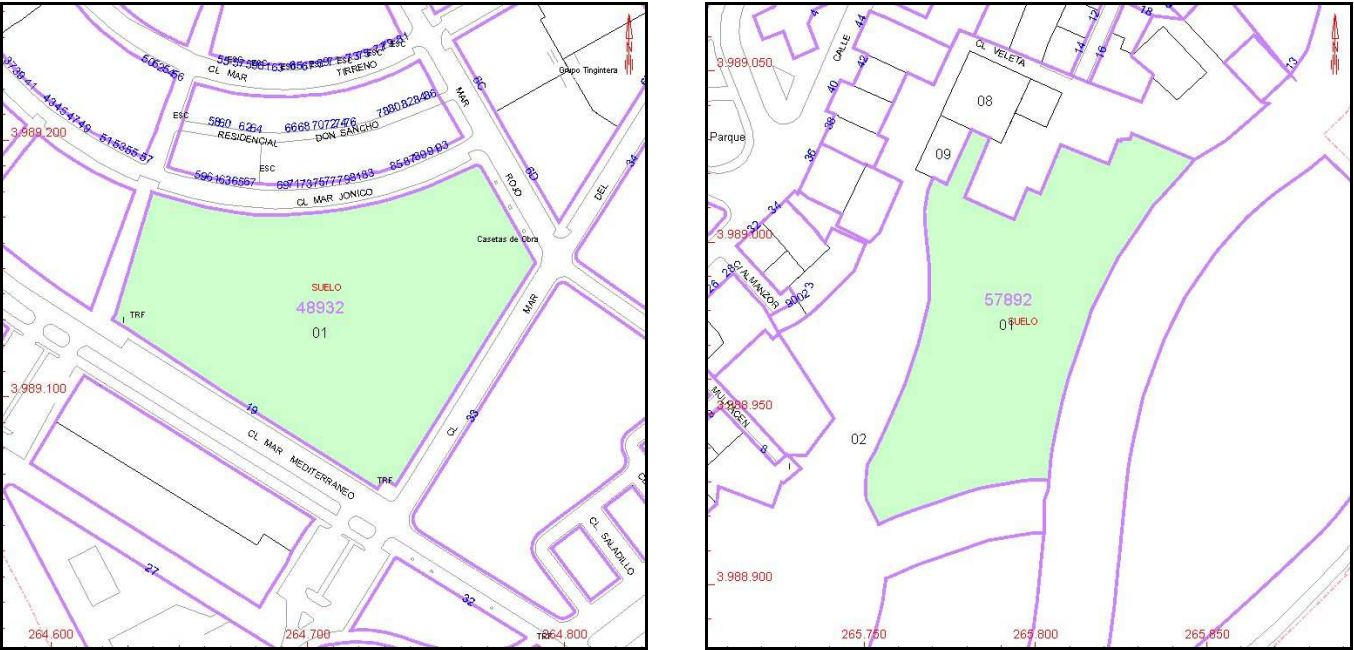
Parcela en el Sector S-2 “La Marina”, de referencia catastral 4893201TE6849S0001FT, y 12.140 m² de superficie de suelo.

Parcela en el Sector S-4 “El Olivar”, de referencia catastral 5789201TE6858N0000YY, y 5.216 m² de superficie de suelo.

Las citadas parcelas poseen calificación urbanística adecuada para acoger la edificación de los nuevos centros docentes, sin necesidad de formulación previa de instrumentos de ordenación urbanística general o detallada. Y su capacidad edificatoria puede considerarse, a falta de estudio detallado de las necesidades del programa funcional de los nuevos centros, suficiente para acoger el traslado de los centros existentes actualmente en el ámbito de análisis del PRI.

La intención del gobierno municipal es que la localización de cada uno de los centros en las nuevas parcelas citadas, se concrete de acuerdo con la Consejería competente en materia de educación, en función de las necesidades educativas del municipio de Tarifa, procurando agrupar todos o algunos de los centros en la misma parcela en la medida de lo posible.

Del mismo modo, el gobierno municipal ha manifestado su compromiso de agilizar la tramitación de cuantos instrumentos de ordenación y de ejecución urbanística sean necesarios para llevar a término el desarrollo y la ejecución de la actuación de transformación urbanística, en los plazos legalmente establecidos para cada una de las fases del trámite de aprobación de los distintos instrumentos de ordenación y ejecución urbanística; así como a realizar todas las gestiones que sean precisas ante las distintas administraciones que tienen competencias en la tramitación y aprobación de dichos instrumentos, en especial ante la Consejería competente en materia de educación, con el objeto de activar la construcción de los nuevos centros educativos que deban sustituir a los que queden incluidos en el ámbito definitivo de la actuación de transformación urbanística.



PARCELA DESTINADA A EQUIPAMIENTO EN URBANIZACIÓN SECTOR S-2 LA MARINA 19
PARCELA PARA EQUIPAMIENTO EN AR SECTOR S-4 EL OLIVAR Suelo UE-1, PARC. EE

CONCLUSIONES.

El presente Avance de Plan de Reforma Interior, que se configura como borrador del mismo a efectos de su tramitación ambiental, acompañando al preceptivo Documento Ambiental Estratégico, introduce e inicia el necesario proceso de transformación urbanística de su ámbito, cuya regeneración ambiental y urbanística se hace imprescindible.

Tras su exposición pública a efectos de participación ciudadana e institucional, y alimentado en virtud de las sugerencias que se reciban de la ciudadanía, de los informes sectoriales que procedan y de la emisión por la Administración competente del Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica, el documento de aprobación inicial del Plan habrá de desarrollar la propuesta definitiva, y evaluarla ambientalmente.

En desarrollo del objeto legalmente establecido para los planes de reforma interior, de establecer una nueva ordenación urbanística detallada para la actuación de reforma interior que se delimite.

En función del ámbito de dicha delimitación, en cuanto quede dentro del mismo, el PRI deberá:

- Transformar las parcelas con uso industrial en parcelas de uso residencial, tal y como ya preveía el PGOU, trasladando fuera del ámbito y a una ubicación más adecuada el uso industrial actual.
- Acometer la mejora en la urbanización y dotaciones que este cambio de uso precisa.
- Mejorar la movilidad y el acceso a la costa, removiendo los obstáculos que impiden la permeabilidad necesaria en el acceso desde el interior del núcleo a la playa, al existir muros de edificación o cerramientos continuos de una longitud excesiva que impiden dicho acceso. (Actualmente, un tramo de la fachada litoral de 720 metros lineales dispone tan sólo de un acceso intermedio, existiendo tramos continuos edificados y vallados de más de 400 metros lineales. La alternativa de mayor superficie contemplada en el Avance esboza una ordenación que pretende ampliar los accesos intermedios de ese tramo, a un total de cinco, siendo la mayor línea continua edificada o vallada inferior a 100 metros lineales.)
- Permitir la continuidad del paseo marítimo ampliando su superficie y extensión de manera que sirva a su propósito de espacio libre estructurante y zona de esparcimiento y disfrute de los ciudadanos, que ponga en valor el patrimonio natural principal de la ciudad: sus playas.
- Plantear el traslado de los centros educativos del ámbito para conseguir:

La mejora de la movilidad, dado que su localización actual genera graves problemas de movilidad por la estrechez de los viarios y la falta de conectividad con las redes principales de la ciudad, lo que impide incluso la llegada del transporte escolar y de los servicios de protección en caso necesario emergencia.

Liberar espacio de la zona de servidumbre de tránsito y protección del dominio público marítimo terrestre, actualmente ocupado por instalaciones educativas.

Acercar los centros a sus usuarios, al facilitar la movilidad y ampliar el número de líneas educativas.

Mejorar las dotaciones deportivas, concentrándolas para facilitar su utilización evitando desplazamientos y por tanto mejorando la movilidad y sostenibilidad.

- Obtener zonas de aparcamiento convenientemente ordenadas para los usuarios de las playas.

• Prever la implantación de la variedad de usos, residencial, hotelero, turístico y comercial, de forma compatible, y necesaria para la diversidad de la ciudad compacta, en línea con las disposiciones y objetivos del urbanismo sostenible.

• Generar parcelas lucrativas, de uso residencial, tanto libre como protegida y por ende viviendas asequibles, y de usos turísticos y comerciales, que permitan la viabilidad económica de la actuación

En definitiva, el Plan de Reforma Interior habrá de establecer la ordenación urbanística detallada que permita solucionar, en su ámbito de actuación, las deficiencias que se detallan en las Conclusiones de la Memoria de Información y Diagnóstico.

IMAGEN FINAL DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN MEJOR VALORADAS.

IMAGEN FINAL DE LA ALTERNATIVA 1.



PLANTA GENERAL DE LA IMAGEN FINAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA ALTERNATIVA 1

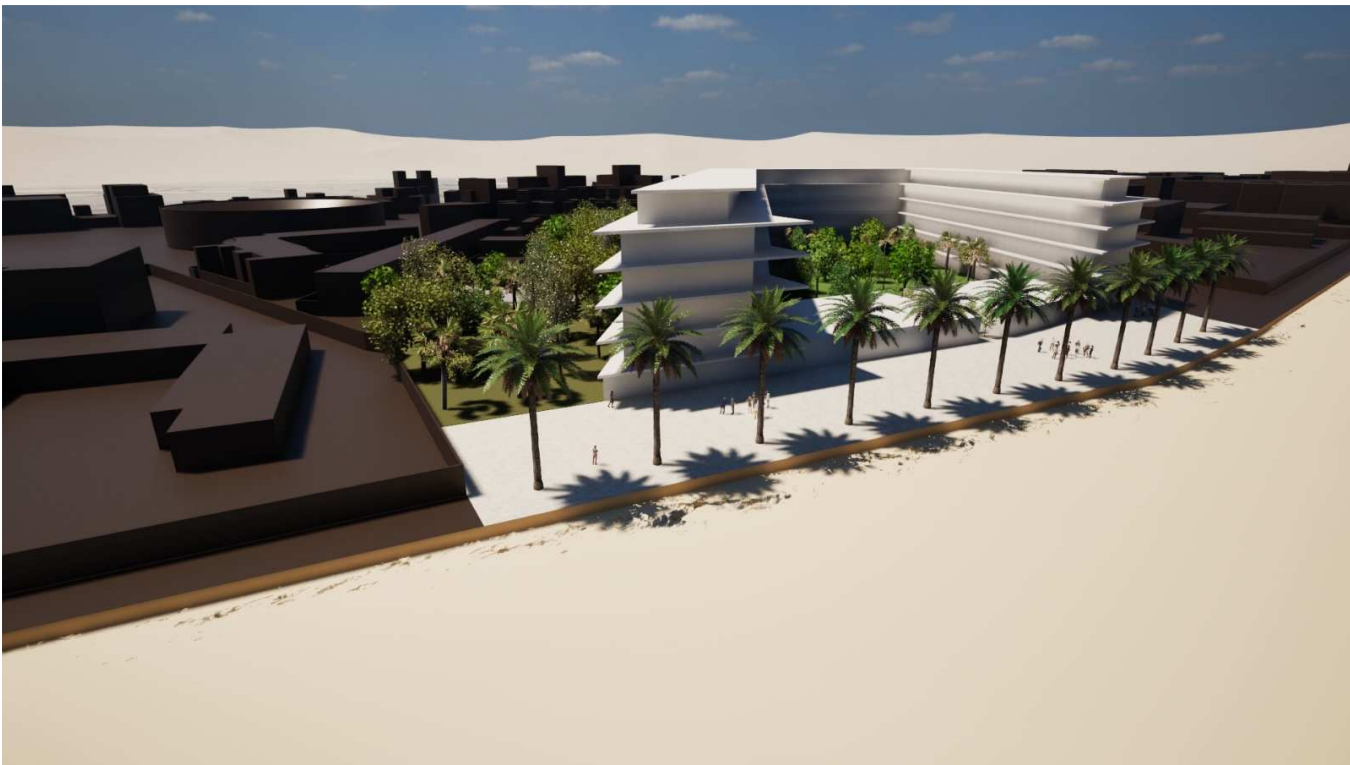


IMAGEN FINAL DE LA INTEGRACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN EL FRENTE MARÍTIMO



IMAGEN FINAL DEL PAPEL ESTRUCTURANTE DE LAS NUEVAS ZONAS VERDES

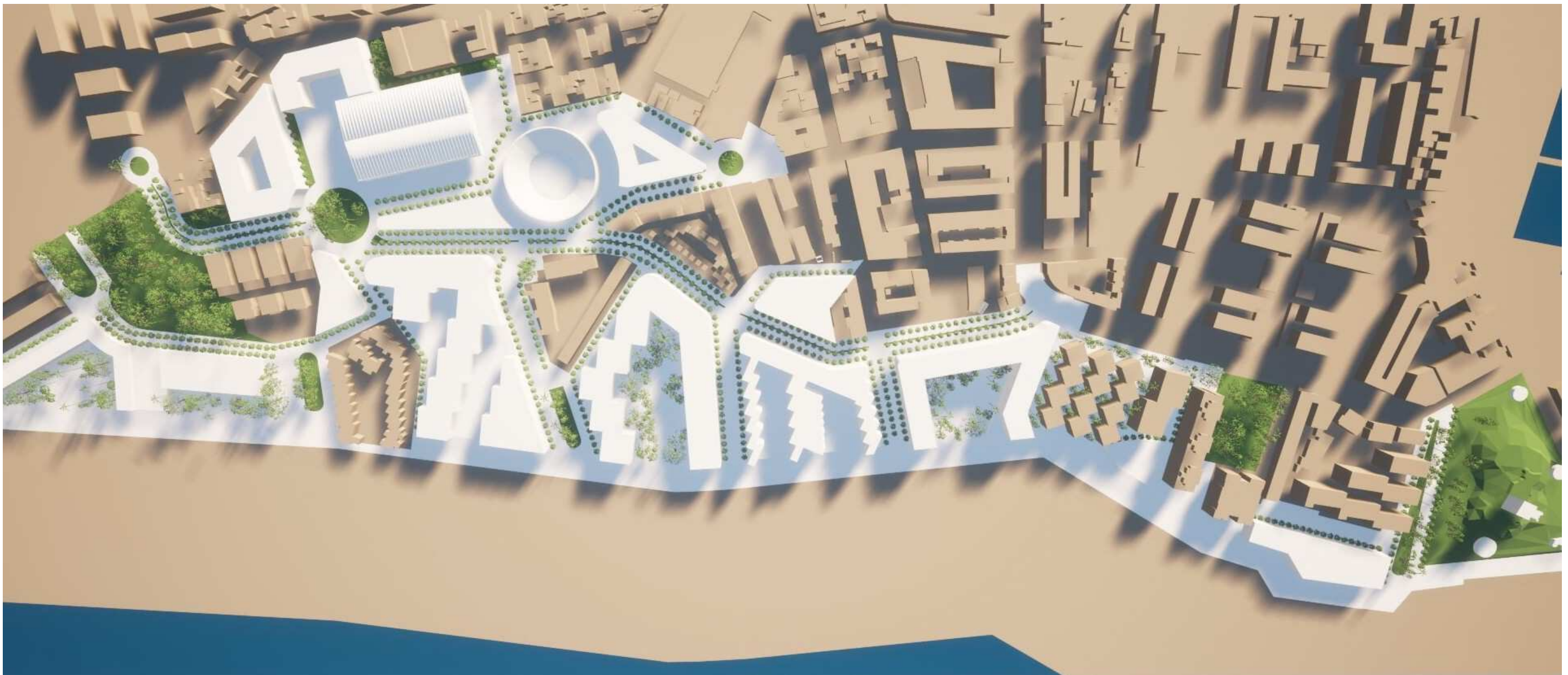


IMAGEN FINAL DEL PAPEL INTEGRADOR DEL NUEVO TRAMO DE PASEO MARÍTIMO



IMAGEN FINAL DE LA ARTICULACIÓN PRODUCIDA POR LA NUEVA ESTRUCTURA VIARIA

IMAGEN FINAL DE LA ALTERNATIVA 4.



PLANTA GENERAL DE LA IMAGEN FINAL DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA ALTERNATIVA 4



IMAGEN FINAL DEL NUEVO EJE VIAL ESTRUCTURANTE LONGITUDINAL





IMAGEN FINAL DEL NUEVO PAPEL INTEGRADOR DEL PASEO MARÍTIMO



IMAGEN FINAL DEL NUEVO FRENTE MARÍTIMO Y SUS CONEXIONES TRANSVERSALES CON EL CASCO URBANO

