

Innovación por modificación del PGOU de Tarifa

Cambio de Calificación de la
Parcela F9-d/e de la Urbanización
Atlanterra en Tarifa (Cádiz)

Documento para Aprobación Inicial

RELACION

aprobada
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día 24 SET. 2013 (Artículo 128.1
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



PROMOTOR:
HOTELITO EL VARADERO S.C.
EXPEDIENTE Nº 13011
Fecha: Marzo 2013

A. MEMORIA INFORMATIVA	2
A.1. Objetivo del documento	3
A.2. Promotor de la modificación	3
A.3. Antecedentes	3
A.4. Información urbanística	4
A.4.1. Situación y superficie	4
A.4.2. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación	4
A.4.3. Características Naturales de los terrenos	5
A.4.4. Estado actual de los terrenos	5
B. MEMORIA DESCRIPTIVA	6
B.1. Objeto de la modificación	7
B.2. Modificación	7
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	8
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación	9
C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad	10
C.3. Marco jurídico de la modificación	10
C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	10
C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio	15
C.3.3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	15
C.3.4. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental	15
D. NORMAS URBANÍSTICAS	16
E. PLANOS	18

RESOLUCIÓN **aprobada**
 firmada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
 sión celebrada el día 24 SET. 2013 (Artículo 128,1
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DECLARACION

aprobada

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 SET. 2013 (Artículo 128,1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo principal del presente documento es la modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, con el fin de alterar los parámetros urbanísticos de la parcela F9-d/e de la Urbanización Atlanterra situada en este mismo municipio, de manera que se regularice la situación urbanística de la citada parcela, adecuándola al régimen de utilización y funcionamiento en que actualmente se encuentra.

A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación de la presente modificación se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición formulada por la sociedad Hotelito El Varadero S.C., con CIF G-91.614.693, como promotor del presente documento, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a iniciativa.

A.3. ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, en lo referente a las determinaciones de ordenación estructural, lo constituyen: el Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación de Tarifa, aceptado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 18 de octubre de 1.995; la Adaptación Parcial de dicho Plan General a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

Por otra parte, el marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, en lo referente a las determinaciones de ordenación pormenorizada, lo constituye el Plan de Ordenación del C.I.T.N. "Cabo de Plata".

RESOLUCIÓN - **aprobada**
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 SET. 2010 (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Situación y superficie

La parcela F9-d/e objeto de la presente innovación, se sitúa en la calle F de la Urbanización Atlanterra. La parcela linda al Norte con la parcela F9-C, al Este con la calle F y al sur y al oeste con la parcela F10 también de la urbanización.

La parcela, de forma sensiblemente trapecial, tiene una superficie total de 1.412 m².

A.4.2. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación

En cuanto a las determinaciones relativas a la ordenación estructural, el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa adscribe la parcela objeto de esta documentación técnica a la clase de suelo urbano consolidado, tal y como se refleja en el plano "21. Plano de Ordenación. Cabo de Plata, Quebrantanichos. Clasificación del Suelo", del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General, y en el plano "PA.AT-01. Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable, Categorías, Sistemas Generales y Bienes de Interés Cultural" de la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El documento de Adaptación Parcial, en cumplimiento del artículo 10.1.A)d) de la LOUA, adscribe la parcela afectada a la Zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra, a la que asigna los siguientes parámetros globales:

Edificabilidad global:	0,30 m ² /m ²
Densidad global:	10 viv/ha
Uso global:	Residencial

Por otra parte, en lo concerniente a las determinaciones relativas a la ordenación pormenorizada, el plano "13. Plano de Ordenación. Cabo de Plata. Quebrantanichos. Estructura General" del PGOU de Tarifa califica la parcela objeto de este documento como "Residencial" dentro del Plan de Ordenación del C.I.T.N. "Cabo de Plata", por lo que le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 2.7.3 "Resumen de Ordenanzas. Plan de Ordenación Cabo de Plata", y concretamente lo recogido en el apartado 2.7.3.6. "Condiciones generales de la edificación de uso residencial".

aprobado
 por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 SET. 2012 (Artículo 128,1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

RESOLUCIÓN

aprobada

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 SET. 2013 (Artículo 128,1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



B. MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con el fin de alcanzar el objetivo descrito en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, el objeto de esta Innovación es la modificación de la calificación asignada desde el planeamiento vigente a la parcela considerada, de manera que se ajuste a la actividad hotelera que se viene desarrollando en la parcela desde su adecuación como hotel, que se produjo en los años 80.

Adicionalmente, se modifican las condiciones particulares de volumen y posición de las parcelas pertenecientes al ámbito del Plan de Ordenación del C.I.T.N. Cabo de Plata con uso "Hoteles y apartamentos" y cuya superficie sea menor de 2.000 m², para posibilitar la edificación de instalaciones que cumplan los requerimientos dimensionales y funcionales del uso al que se destinan.

B.2. MODIFICACIÓN

La presente innovación consiste fundamentalmente en cambiar la calificación de la parcela F9-d/e, que actualmente es residencial, para adecuarla al uso hotelero al que se destina desde su adecuación como hotel que se produjo en los años 80. Por otra parte, se modifican los artículos 9 y 10 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan de Ordenación Cabo de Plata, contenidos a su vez en el artículo 2.7.3 "Resumen de Ordenanzas. Plan de Ordenación Cabo de Plata" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Tarifa.

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

Podemos concluir por tanto que los cambios introducidos por la innovación se encuadran dentro de esta categoría, no viéndose afectada ninguna de las determinaciones de ordenación estructural contenidos en el apartado 1 del artículo 10 de la LOUA.

Se ha aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 12 4 SET. 2013 (Artículo 128.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SEÑOR ALCAIDE DEL AYUNTAMIENTO

SILENCIO.

aprobado

deliberado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 SET. 2013 (Artículo 128,1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

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

El establecimiento situado en la parcela objeto de esta innovación viene ofreciendo un servicio turístico de calidad inmejorable desde su adecuación como hotel en los años 80, un servicio cuya idoneidad ya fue reconocida por la administración competente en 1989, con su inscripción en el Registro de Establecimientos Hoteleros. Estamos hablando por tanto de un establecimiento muy conocido en la zona, que ha estado evolucionando y funcionando como hotel a lo largo de las últimas tres décadas, de manera que el uso hotelero al que se destina a día de hoy está plenamente consolidado. En este contexto, cobra sentido el cambio de calificación de la parcela considerada, aún más si observamos el plano de calificación actual de la zona, que se adjunta a este documento como I.04, en el que se aprecia que la parcela considerada constituye un "enclave" de uso residencial dentro de una zona en la que a todas las manzanas se les asigna el uso de Hoteles y Apartamentos.

Por otra parte, los parámetros urbanísticos que marca el planeamiento vigente en la zona de Atlanterra coincidente con el ámbito del Plan de Ordenación del C.I.T.N. Cabo de Plata, para la edificación de las parcelas hoteleras, fueron fijados en origen para parcelas de superficie elevada, por lo que su aplicación en parcelas de superficie media, inferior a los 2.000 m² como la parcela objeto de este documento, es muy restrictiva y dificulta la implantación de edificios capaces de dar un servicio adecuado a sus usuarios al tiempo que cumplen los requisitos dimensionales de la normativa sectorial vigente.

aprobado
 el día 24 SET 2011
 (Artículo 128,5
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

Las alteraciones introducidas por la presente innovación no conllevan cambios en la ordenación de la zona que pudieran alterar el modelo de ciudad actualmente existente en el área de Atlanterra. De hecho, los efectos del cambio de calificación de la parcela estudiada son más administrativos que "materiales", ya que de hecho ésta ya está edificada e integrada plenamente en el paisaje urbano del área. Por otra parte, los cambios en las condiciones particulares de edificación que se proponen no son tampoco significativos, ya que sólo implicarían variaciones poco perceptibles en la volumetría de las edificaciones, y sólo para unas parcelas muy específicas, las destinadas a uso hotelero con una superficie total menor de 2.000 m².

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

C.3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

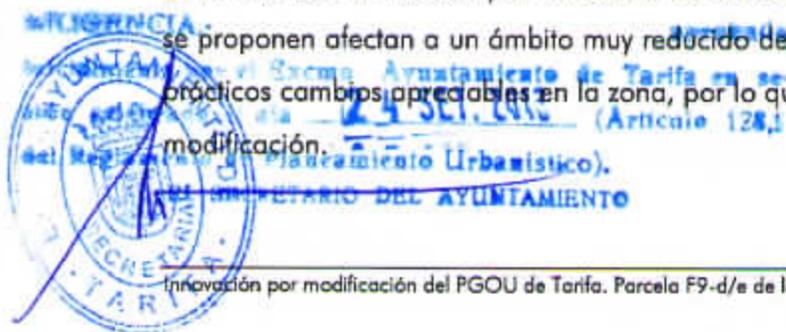
C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

C.3.1.1. Procedencia de la modificación

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

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

El cambio de calificación y la alteración de las condiciones particulares de la edificación que se proponen afectan a un ámbito muy reducido del área de Atlanterra, y no suponen a efectos prácticos cambios apreciables en la zona, por lo que es procedente la redacción de la presente modificación.



Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 SET. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

b. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

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

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

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

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

Tal como se ha descrito en el apartado B.2 de la Memoria Descriptiva de esta innovación, ésta únicamente afecta a la calificación de una única parcela y las ordenanzas de edificación de un ámbito muy concreto del municipio, que según el artículo 10.2.A)a) de la LOUA forman parte de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada. Concluimos por tanto que la innovación tiene carácter PORMENORIZADO.

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

Según la Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la LOUA, no existe limitación alguna para la tramitación y aprobación de modificaciones del planeamiento general que no afecten a la ordenación estructural del municipio, como sería el caso de la presente. El carácter de pormenorizada de la modificación ya ha quedado justificado en el apartado anterior de la presente memoria, por lo que podría presentarse a trámite en cualquier momento. En cualquier caso, y dado que el municipio de Tarifa ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no existen limitaciones a la aprobación de modificaciones del planeamiento general, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 38 de la mencionada Ley, que establece que "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente", en base a la justificación expuesta en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa, es

procedente la formulación de la presente innovación por modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

C.3.1.2. Régimen de la innovación (Art. 36)

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

C.3.1.2.1 Reglas de ordenación (Apartado 2.a del Art. 36)

La presente innovación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de éstas reglas.

a. Regla 1º

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

Por otra parte, al facilitar mediante el cambio de las ordenanzas particulares de edificación, en los casos contemplados en la innovación, la implantación de usos hoteleros, se contribuye a la sostenibilidad económica del municipio de Tarifa, ya que se incide de forma positiva sobre el sistema de actividades productivas. Por tanto, con esta innovación se cumplen algunas de las finalidades de la actuación urbanística que se reconocen desde el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. Regla 2º

En esta regla de ordenación se enumeran una serie de circunstancias que, en caso de producirse en la innovación, implicarían la necesidad de *"contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento"*. Estas son:

- Aumento del aprovechamiento lucrativo del terreno.

se aprobó en el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 SET. 2013 (Artículo 128.1

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



- Desagregación de suelos de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos.

- Supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

La presente innovación, podría suponer, a priori, un incremento del aprovechamiento lucrativo, difícil de cuantificar por la inexistencia de coeficiente de homogeneización de usos y tipologías. No obstante hay que tener en cuenta que dicho incremento de aprovechamiento, inapreciable en el ámbito de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra, se origina por el cambio de calificación, y por consiguiente de ordenanza de aplicación, de una parcela que pasa de ser de uso residencial a ser de uso hotelero, en una zona de uso global residencial. El nivel de dotaciones de las áreas o sectores de uso residencial, se establecen en relación, precisamente, de la edificabilidad destinada a dicho uso, por lo que la reducción de la edificabilidad residencial iría en beneficio del nivel de dotaciones alcanzado en la zona en relación a la población. Por consiguiente, para cumplir con esta regla de ordenación, no sería necesario adoptar medida alguna que suponga aumento de la superficie destinada a dotaciones públicas.

c. Regla 3ª

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

d. Regla 4ª

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

e. Regla 5ª

No procede, ya que no se asigna un nuevo uso residencial a ninguna parcela.

f. Regla 6ª

No procede, ya que es necesario ceder terrenos dotacionales.

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

En virtud de lo dispuesto en los apartados 1 y 2.b del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el contenido documental de la presente

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

innovación debe ser el adecuado para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. En consecuencia, ya que la presente innovación no afecta a las previsiones de programación y gestión, ni al estudio económico y financiero, carece de Programa de Actuación y de Estudio Económico y Financiero, pero cuenta con el resto de documentación propia de un Plan General según lo establecido en el artículo 19 de la mencionada Ley, es decir, "Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía)"; "Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas"; y "Planos (que definen) sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contenga".

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

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

- Regla 1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en tanto que, como ya se ha justificado en el apartado C.3.1.1.b de esta Memoria, no afecta a la ordenación estructural.

- Regla 2ª

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

Aunque la presente innovación afecta a la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, no será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública, en tanto que las alteraciones introducidas por aquélla, sólo afectan a terrenos que son propiedad de la entidad que ha instado su tramitación.

C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio

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

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

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

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

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

El presente documento no está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, ya que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación" de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de planes y Programas" marca los instrumentos urbanísticos sujetos a evaluación ambiental y en la categoría 12.3 del Anexo I sólo marca las innovaciones para suelo no urbanizable y nunca para suelo urbano.

Tarifa, marzo de 2013



El arquitecto

RESOLUCIÓN - **aprobada**
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día 24 SET. 2013 (Artículo 128,9
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SR. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



D. NORMAS URBANÍSTICAS

Iniciación por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 SET. 2013. (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Artículo único. Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, se modifican en los siguientes términos:

Uno. Se modifica el cuadro de relación de superficies e índice de edificabilidad de parcelas vendidas bajo la vigencia del plan de 1966, recogido en el apartado 2.7.3.1, de tal forma, que se suprime la parcela F 9 d/e.

Dos. Se sustituye el Art. 9, contenido en el apartado 2.7.3.7 del artículo 2.7.3 "Resumen de Ordenanzas. Plan de Ordenación Cabo de Plata" de las vigentes Normas Urbanísticas por el que se incluye a continuación:

Art.9 La superficie total dedicada a edificios o construcciones no excederá del 15% del área total del solar en la zona de vivienda unifamiliar y del 30% en la zona de Hoteles y apartamentos, con la salvedad en este último caso de las parcelas con superficie menor de 2.000 m², en las que el porcentaje podrá llegar hasta el 40%.

Se entiende por superficie edificada la limitada por muros exteriores o que delimiten patios interiores y los porches, terrazas, galerías, cuerpos solados o balcones que estén cubiertos por elementos análogos o por tejadillos o cobertizos.

Esta superficie edificada, se medirá según la proyección horizontal sobre el terreno del edificio o cuerpos aislados que integren la total edificación del solar.

Tres. Se sustituye el Art. 10, contenido en el apartado 2.7.3.7 del artículo 2.7.3 "Resumen de Ordenanzas. Plan de Ordenación Cabo de Plata" de las vigentes Normas Urbanísticas por el que se incluye a continuación:

Art.10 Dentro de las parcelas o solares, los edificios incluso garajes y alojamientos para la servidumbre, se construirán aisladamente, es decir que no podrá acoplarse ninguna construcción a los linderos del terreno. La distancia mínima entre los límites de la parcela y los edificios será de ocho metros. Para parcelas con superficie inferior a 2.000 m² estas distancias podrán reducirse a cuatro metros en los linderos a viario público y tres metros al resto de los linderos.

Tomándose como límite del edificio la proyección horizontal del alero del tejado o elementos más salientes de la construcción.

Con respecto a la distancia de los edificios a la zona marítima terrestre, se estará a lo dispuesto en la Ley de Costas y su Reglamento.