

Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa: "Ordenanzas Hoteleras" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad" de la parcela I a la parcela G-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U DE TARIFA:

"ORDENANZAS HOTELERAS" DE LAS PARCELAS "G-2" Y "H-1"
Y
"TRASVASE DE EDIFICABILIDAD" DE LA PARCELA "I" A LA
PARCELA "G-2"

DE LA ZONA 1 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE
ATLANTERRA "QUEBRANTANICHOS"

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL

- 7 JUN. 2017

ENTRADA nº 6526

DELIGENCIA

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



PROPIEDAD/PROMOTORES:

JOSÉ TRUJILLO CABANES
DNI: 23.499.707-D
Avda. Comandante Benítez nº7, 3º-1
29.001, Málaga

ZAHARA DEL MAR S.L.
CIF: B-11445847
Calle Cervantes nº1
11.393, Zahara de los Atunes, Barbate, Cádiz

ARQUITECTO:

ADOLFO SANCHEZ GARCIA

RESOLUCIÓN.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

ÍNDICE

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEMORIA INFORMATIVA

- A.1 Objetivo del Documento.
- A.2 Promotores de la Modificación.
- A.3 Antecedentes.
- A.4 Información Urbanística:

- A.4.1 Ámbito de la Innovación.
- A.4.2 Determinaciones del Planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de la actuación.
- A.4.3 Características naturales de los terrenos.
- A.4.4 Estado actual de los terrenos.

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

- B.1 Objeto de la Modificación.
- B.2 Modificación.

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- C.1 Justificación de la Oportunidad de la Modificación.
- C.2 Justificación de la adecuación de la Ordenación propuesta al 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.3.2 Legislación aplicable con carácter supletorio.
 - C.3.3 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.
 - C.3.4 Apartado 2 de la Disposición Adicional Novena del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio

D. NORMAS URBANÍSTICAS

E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa: "Ordenanzas Hoteleras" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad" de la parcela I a la parcela G-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

aprobada
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

A. MEMORIA INFORMATIVA

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A.1 OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene dos objetivos:

- Objetivo 1. Adaptar los parámetros urbanísticos que fijan la ordenación volumétrica de las parcelas con uso hotelero G-2 y H-1 en el ámbito de la zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos" del P.G.O.U. de Tarifa, a las exigencias de la normativa turística de Andalucía, sobrevenida a la aprobación definitiva del Plan Parcial que estableció las ordenanzas de la mencionada zona.
- Una modificación exactamente igual a la adaptación propuesta en el Objetivo nº1 de esta Innovación ya ha sido aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión ordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 2015, referente al expediente nº A-3/2014, publicada en el B.O.P. de Cádiz nº55 con fecha 23 de marzo de 2016 para las dos parcelas restantes con uso hotelero (parcelas G-1 y H-2), colindantes a las parcelas con uso hotelero objeto de esta innovación (parcelas G-2 y H-1), pertenecientes a la zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos".
- Objetivo 2. Trasvase de una parte de la edificabilidad asignada a la parcela "I" hacia la parcela "G-2", ambas pertenecientes a un mismo propietario, en el ámbito de la zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos" del P.G.O.U. de Tarifa, para poder materializar el aprovechamiento asignado a este propietario en el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" de Tarifa, promovido por la Junta de Compensación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" de Tarifa.

A.2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

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 la iniciación del procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, la tramitación de la presente Modificación se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición formulada por D. José Trujillo Cabanes con DNI: 23.499.707-D y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Comandante Benítez nº7, 3º-1, 29.001 en Málaga como propietario de las parcelas "I" y "G-2" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos" y por la sociedad "Zahara del Mar S.L." con CIF: B-11445847 y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Cervantes nº1, 11.393 en Zahara de los Atunes, Barbate, Cádiz como propietaria de la parcela "H-1" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos".

aprobado

URGENCIA.-

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017. (Artículo 128,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
"Asimismo, consta como promotor, **Optima España Invest, S.L.**, provista de CIF B82685090 y domicilio en Madrid, calle Arturo Soria 245 al ser la adquirente del aprovechamiento lucrativo que efectivamente se puede materializar en la parcela "I", así como de la propia parcela, y estar conforme con el traslado del exceso de edificabilidad asignada a la misma hacia la parcela "G-2" propiedad de D. José Trujillo Cabanes .



A.3 ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento lo constituyen:

- El Texto Refundido del Plan de Ordenación Urbanística, que daba cumplimiento a la resolución de aprobación definitiva adoptada por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 27 de julio de 1990, fue aceptado por éste mismo órgano colegiado en sesión de 18 de octubre de 1995. Mediante aprobación de una modificación puntual del Plan General (A. Definitiva TR 28/04/99), se clasifica un sector de suelo urbanizable (SA-2 Quebrantanichos) de 196.259 m2 y uso global de residencial-turístico, en colindancia con el núcleo de Zahara de los Atunes, Barbate.
- El Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 8 de abril de 2003. La aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, tuvo lugar en sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 8 de agosto de 2003, acordándose la remisión del Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz para su aceptación, la cual tuvo lugar en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2003.
Ésta Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos" cuenta con Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" de Tarifa, promovido por la Junta de Compensación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" de Tarifa y se encuentra totalmente urbanizada, por lo que el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Texto Refundido del P.G.O.U. lo recoge como Suelo Urbano Consolidado, conforme al artículo 45.1.c LOUA.
- La Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa celebrado el 23 de marzo de 2010.

URGENCIA.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2011. (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



SECRETARIO DE URBANISMO

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, que afecta a las parcelas "H-2" y "G-1" del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos", aprobado definitivamente por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 4 de mayo de 2010, que extiende el uso permitido Hotelero al uso residencial Vivienda Protegida y demás compatibles con el uso residencial (artículo 2.2.1.3 NN UU), a implantar total o parcialmente en la parcela, sin especificar tipología, en relación a 1 vivienda por cada 4 plazas hoteleras.

Además procedía a redistribuir edificabilidades y número de plazas hoteleras asignadas entre las parcelas "H-2" y "G-1" la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos".

- La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, Parcelas "H2" y "Q" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos". aprobada definitivamente en Pleno Ordinario por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa con fecha 26 de julio de 2011 (expediente nº A-21/2010). Esta Modificación tiene por objeto el trasvase de 66 plazas de alojamiento hotelero de la parcela "H-2" a la parcela "Q". Se obtiene Dictamen Favorable emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo el 20/07/2011.
- La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa: "Ordenación Hotelera de las parcelas "H-2" y "G-1" del Plan Parcial SA-2, de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 2015, cuyo Objeto es aumentar el parámetro de altura máxima de dicha Ordenanza, a tenor de lo recogido en el apartado B-1 de la memoria descriptiva del documento técnico presentado en fecha 06/11/2015 (expediente número A-3/2014). Anteriormente, la altura máxima establecida en la Ordenanza Hotelera para todas las parcelas de La zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos" con este uso hotelero era de Planta Baja + 2. Después de esta Modificación, la altura máxima permitida para las parcelas "G-1" y "H-2" de La zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos" pasa a ser de Planta Baja + 3. Con fecha 7 de mayo de 2015 y registro de entrada 5279, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa recibe escrito del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 28 de abril de 2015, en el que se indica que no procede la emisión de nuevo informe y se insta a la administración responsable de su tramitación a resolver sobre la Aprobación Definitiva de esta Modificación.

Este sector se encuentra totalmente ejecutado, con la urbanización recepcionada y con un importante porcentaje de edificación consolidada, como así se reconoce desde el mencionado Documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la LOUA, que clasifica los suelos como urbanos consolidados en virtud de lo dispuesto en el apartado 1.a del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, que establece que *"tiene la consideración de suelo urbano consolidado... el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del... artículo 45.2.A" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre*".

RESOLUCIÓN.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017. (Artículo 133,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN:

La presente Innovación afecta para su Objetivo nº1 a la parcela "H-1" con uso hotelero de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", propiedad de "Zahara del Mar S.L." con CIF: B-11445847 y domicilio en la calle Cervantes nº1, 11.393 en Zahara de los Atunes, Barbate, Cádiz, y a la parcela "G-2" con uso hotelero de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", propiedad de D. José Trujillo Cabanes con DNI: 23.499.707-D y domicilio en la calle Comandante Benítez nº5, 3º-1, 29.001 en Málaga.

La presente Innovación afecta para su Objetivo nº2 a la parcela "I" con uso residencial y a la parcela "G-2" con uso hotelero de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", propiedad ambas de D. José Trujillo Cabanes con DNI: 23.499.707-D y domicilio en la calle Comandante Benítez nº5, 3º-1, 29.001 en Málaga.

PRESENCIA.

Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa. Ordenanzas Hoteleras" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad de la parcela nº 1 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

Actuación celebrada el día 25 JUL. 2017. (Artículo 128,5

A.4.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN:



El Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos", establece las siguientes Ordenanzas para las parcelas objeto de ésta actuación del antiguo sector SA-2:

ORDENANZA HOTELERA (PARCELAS "H-1" Y "G-2")	
Parcela Mínima	1.000 m ²
Edificabilidad	La asignada a cada parcela (cuadro pag.33)*
Ocupación Máxima	60%
Nº máximo de plantas	3 plantas (PB+2)
Separaciones	Alineado a fachada o calle** 3 metros a linderos en caso de no ser medianeros
Vuelos	No sobrepasar los 2/3 de la longitud de fachada, en caso de sobrepasar espacio público, la altura libre mínima sobre rasante será de 3.20 m.
Usos Permitidos	Hotelero, incluyendo los usos regulados como tales en la Legislación Vigente, es decir, los destinados a servicios preferentes de personas no residentes y al alojamiento temporal para transeúntes (Hoteles, Moteles, Apartahoteles, etc... y en general los del ramo de hostelería.***
Aparcamientos	Requieren de 1 aparcamiento por cada 100 m ²

- * (1.834,71 m²t la parcela "H-1" y 2.181,00 m²t la "G-2")
- ** La ordenanza "Hotelera", de aplicación a las parcela "H-1" y "G-2", establece una separación de "alineado a fachada o calle y 3 m a linderos en caso de no ser medianeros". No obstante serán de aplicación las separaciones establecidas en el plano "10. Alturas, alineaciones y rasantes", del Plan Parcial SA-2.
- *** Quedan prohibidos las Casas Rurales, Campamentos o Camping.

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ADOSADA-PAREADA (PARCELA "I")	
Parcela Mínima	125 m ²
Edificabilidad	La asignada a cada parcela (cuadro pag.33)*
Ocupación Máxima	70%
Altura máxima	7.50 m
Nº máximo de plantas	2 plantas (PB+1)
Separaciones	3 metros a fachada o calle principal ** 3 metros a linderos en caso de no ser medianeros
Usos Permitidos	Viviendas Unifamiliares
Aparcamientos	1 por vivienda o cada 100 m ² construidos

- * (3.480,00 m²t para la parcela "I")
- ** La ordenanza de "Edificación Adosada - Pareada", de aplicación a la parcela "I", establece una separación de "3.00 m a fachada o calle principal". No obstante en el plano "10. Alturas, alineaciones y rasantes", se establece, específicamente para la parcela "I", una separación de 5.00 m respecto a los viarios a los que da la citada parcela.

RESOLUCIÓN

aprobado

dictado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017. (Artículo 128,5

del Reglamento de Régimen Local)

A.4.3. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO:
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A.4.3.1. TOPOGRAFÍA:

Los terrenos se encuentran totalmente urbanizados, si bien, la urbanización refleja fielmente la topografía original de los terrenos, situados en una ladera suave con una ligera pendiente descendente de este a oeste.

A.4.3.2. GEOTECNIA:

Geológicamente esta zona objeto de estudio se encuentra situada en el contexto de la Cordillera Bética. Dicha cordillera es sin duda la gran unidad orográfica y geológica del Sur y el Sureste de la península ibérica, incluyendo los relieves montañosos situados al Sur del río Guadalquivir y los que continúan al ENE por la provincia de Albacete, Murcia y la mitad meridional de la Comunidad Valenciana. Está limitada al norte con el Macizo Ibérico y con la Cordillera Ibérica, siendo los límites SO, S y SE coincidentes con el litoral atlántico y mediterráneo, aunque no queda duda de que la cordillera continúa bajo los mares adyacentes para conectar con otros dominios alpinos como las Islas Baleares y la cordillera del Rift Norte Africano. Así mismo, el propio Mar de Alborán, el Golfo de Cádiz y algunas partes de los fondos mediterráneos son en realidad porciones sumergidas de esta cadena.

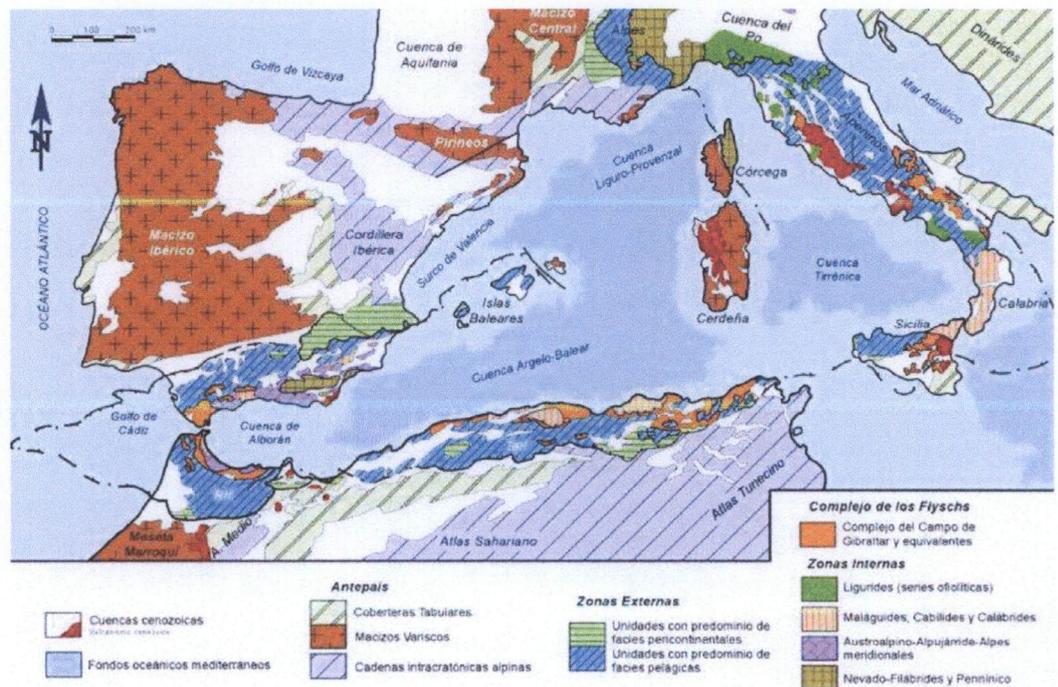


Figura 2.1. Principales formaciones geológicas

INTELIGENCIA.

Resolución de 25 de marzo de 2017, de la Secretaría de Urbanismo del Ayuntamiento de Tarifa en su sesión celebrada el día 25 de marzo de 2017, por la que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



En la Cordillera Bética clásicamente se han distinguido tres grandes grupos de unidades geológicas, a saber: Zonas externas, Zonas internas y el Complejo del Campo de Gibraltar

Todos estos grandes grupos de unidades geológicas están constituidas por complejos de unidades tectónicas alóctonas, esto es, formadas por terrenos ampliamente desplazados de su lugar de origen. Este grado de aloctonía disminuye hacia las áreas tectónicamente más externas (y por tanto más cercanas al antepaís).

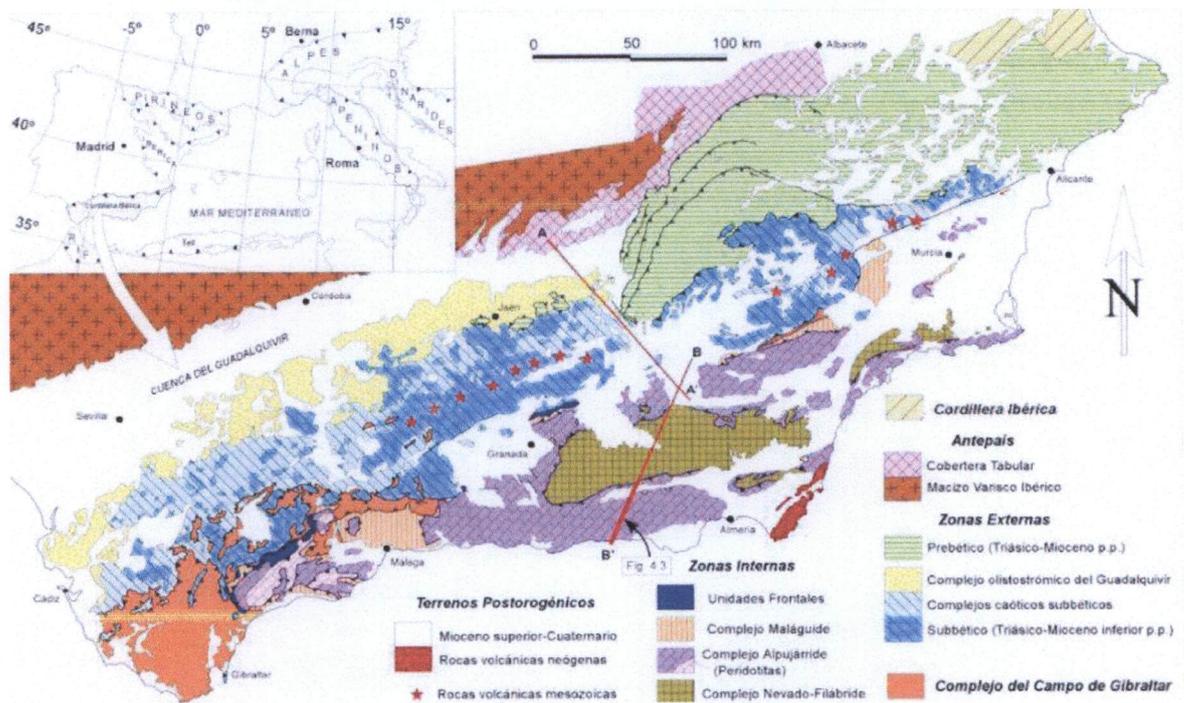


Figura 2.2. Principales formaciones geológicas de Andalucía

Las **Zonas Externas Béticas** afloran extensamente al Sur y el Sureste del Macizo Ibérico y del Valle del Guadalquivir, desde el Golfo de Cádiz hasta la provincia de Alicante y se subdivide en dos grandes dominios tectono-estratigráficos: el Prebético y el Subbético, ambos formados por rocas de edad triásico a Mioceno, fuertemente deformadas pero muy poco (o nada) afectadas por metamorfismo Alpino. El Prebético está formado por unidades para autóctonas a moderadamente alóctonas que afloran casi exclusivamente en la mitad oriental de la Cordillera. El Subbético por su parte cabalga ampliamente sobre el Prebético y aflora al S de éste y al N de las zonas Internas.

Las **Zonas Internas Béticas** afloran desde la localidad de Estepona hasta la región de Cartagena. Forman la región más deformada del orógeno y están esencialmente constituidas por una pila antiforme de unidades tectónicas superpuestas a la que se añade una zona frontal de imbricaciones en el área de contacto con el complejo del Campo de Gibraltar y las Zonas Externas Béticas.

Tradicionalmente esta pila antiformal se ha subdividido (de abajo a arriba) en los complejos Nevadofilábride, Alpujárride y Maláguide. Tradicionalmente estos complejos se han considerado como mantos de corrimiento si bien sus contactos actuales indican casi siempre movimientos en régimen de falla normal o de despegue extensional. A diferencia de lo que ocurre en el resto de los dominios geológicos mayores, en la pila antiformal de unidades internas, los terrenos del zócalo premesozoico aparecen movilizados conjuntamente con las sucesiones mesozoicas de la cobertera. Estos materiales del zócalo y de la cobertera suelen alternar reiteradamente en las sucesivas unidades superpuestas y ambos pueden aparecer afectados por un metamorfismo alpino polifásico y plurifacial. Incluso en los zócalos de algunas de las unidades nevadofilábrides se preservan vestigios importantes de magmatismo, metamorfismo y orogenias prealpinas. Por su parte, algunas unidades del Complejo Alpujárride

Incorporan a su zócalo extensas porciones de la corteza continental profunda intensamente metamorfozada, e incluso, del manto superior subcontinental como ocurre en los macizos peridotíticos de la Serranía de Ronda.

El **Complejo del Campo de Gibraltar** aflora principalmente en las provincias de Cádiz y Málaga, pero pueden seguirse hasta las proximidades de Murcia, siendo estos afloramientos muy tectonizados. Existen terrenos ampliamente representados en el Norte de África, tectónicamente equivalentes a este complejo. Está constituido por sucesiones cretácico – terciarias de la cobertera sedimentaria de la corteza oceánica (o continental muy adelgazada). Sus facies son marinas profundas con litologías de arcillas policromas y areniscas turbidíticas carbonatadas y, sobretudo, siliciclásticas. En este complejo puede reconocerse láminas cabalgantes bien definidas y zonas con una estructura mal definida con unidades fragmentarias embebidas en arcillas escamosas. En el Campo de Gibraltar, la serranía de Ronda y, en menor medida, en el Corredor de Colmenar, se reconocen unidades ampliamente cabalgantes con diferente estratigrafía y notables variaciones en la naturaleza de sus areniscas.

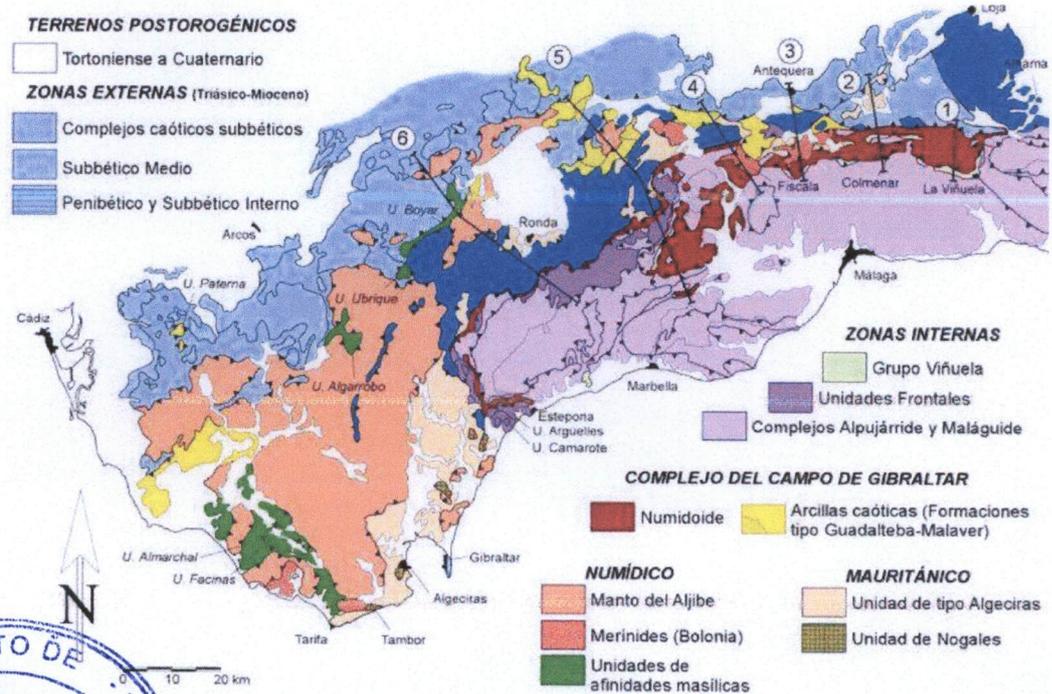


Figura 2.3. Formaciones geológicas de Andalucía Oriental.

AGENCIA.
 aprobando
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
 sión celebrada el día 15 JUL 2017
 (Artículo 123.1
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



ADOLFO SANCHEZ GARCIA, ARQUITECTO.
adolfosanchezarquitecto@gmail.com

CALLE LA TAHONA Nº 27-P ZAHARA DE LOS ATUNES, CÁDIZ.
MOVIL: 650 67 20 10

A.4.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS:

El ámbito de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" se encuentra totalmente urbanizada, con la urbanización recepcionada y consolidada por la edificación en un porcentaje superior al 60%.



Vista aérea de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos"

RESOLUCIÓN.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 JUL. 2017**. (Artículo 138,8 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa: "Ordenanzas Hoteleras" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad" de la parcela I a la parcela G-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

Resolución por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con el fin de alcanzar los 2 objetivos descritos en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, el objeto de esta Innovación es por tanto:

1. Modificar la Ordenación Hotelera de las parcelas "H-1" y "G-2" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" del PGOU de Tarifa, y en concreto el parámetro de altura máxima de dicha Ordenanza.

Con esta Modificación se lograría homogeneizar la aplicación de esta Ordenanza Hotelera para todas las parcelas con uso hotelero en el ámbito de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", ya que en el resto de parcelas afectadas por esta Ordenanza Hotelera de esta Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", concretamente en las parcelas "H-2" y "G-1" esta modificación del parámetro de altura máxima de dicha Ordenanza ya ha sido aprobada en La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa: "Ordenación Hotelera de las parcelas "H-2" y "G-1" del Plan Parcial SA-2, de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 2015.

2. Trasvasar parte de la edificabilidad de la parcela "I" con uso autorizado de Residencial a la parcela "G-2" con uso hotelero, ambas pertenecientes a la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", y con un único propietario de las dos parcelas, con objeto de que este propietario pueda materializar el aprovechamiento asignado a ambas parcelas por el planeamiento de aplicación.

B.2 MODIFICACIÓN

La Modificación consiste en:

1. La primera parte de esta Modificación consiste en alterar la mencionada Ordenanza Hotelera de las parcelas "H-1" y "G-2" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" del PGOU de Tarifa de tal forma que el número máximo de plantas permitidas en las parcelas "H-1" y "G-2", calificadas con Uso Hotelero, en dichos documento pase a ser de 3 plantas (PB+2) a 4 plantas (PB+3).

RESOLUCIÓN. - Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa de "Parcelas de Usos Hoteleros" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad" de la parcela I a la parcela G-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. (Artículo 124.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
2.

La segunda parte de esta Modificación consiste en trasvasar 1.000 m² de la edificabilidad asignada a la parcela "I" con uso residencial de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" a la parcela "G-2" con uso hotelero, de la misma Zona.

Esta zona tiene un uso global establecido de Turístico-Residencial como se puede ver en la documentación gráfica adjunta a ésta innovación en los planos de Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la LOUA.

Esta edificabilidad trasvasada se materializará de forma que no se incremente el nivel de densidad de población asignada en el Planeamiento Vigente para esta Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" estableciendo este trasvase a razón de 4 plazas de alojamiento para uso hotelero por cada unidad de vivienda, lo que haría que el número de viviendas se redujese en 14 unidades en la parcela "I" y el número de plazas de alojamiento hotelero se incremente en 56 plazas en la parcela "G-2".

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN

C.1.1. PARA EL OBJETIVO Nº1:

El Plan Parcial SA-2 y sus modificaciones que desarrollaron el planeamiento vigente para esta Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", establecieron para esta Zona 1 un total de 4 parcelas con uso hotelero que son las parcelas "H-1", "H-2", "G-1" y "G-2".

Por medio de La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa: "Ordenación Hotelera de las parcelas "H-2" y "G-1" del Plan Parcial SA-2, de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 2015, el número máximo de plantas permitidas en las parcelas "H-2" y "G-1", calificadas con Uso Hotelero pasó a ser de 3 plantas (PB+2) establecidas en la ordenanza original a 4 plantas (PB+3) establecidas con esta modificación.

La parcela "H-2" linda con la parcela "H-1" y la parcela "G-1" linda con la parcela "G-2", pertenecen todas a la misma Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", y no parece razonable que la modificación descrita anteriormente afecte tan solo a estas dos parcelas ("H-2" y "G-1") y que la ordenanza hotelera establecida con esta modificación para esta Zona 1 aplique parámetros de altura máxima permitida diferentes a los establecidos para las otras dos parcelas, la "H-1" y la "G-2".