

INFLUENCIA.

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 H-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

sesión celebrada el día 25 JUL. 2017 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



Por tanto, entendemos que se deberían de ajustar los mismos parámetros urbanísticos establecidos 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 correspondientes a redefinir el número máximo de plantas permitidas en las parcelas "H-2" y "G-1", a las parcelas "H-1" y "G-2" pertenecientes a la misma Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", de forma que todas las parcelas con uso hotelero de esta Zona, y más siendo parcelas colindantes, estén sometidas a la misma ordenanza hotelera y a todas se les permita una altura máxima de 4 plantas (PB+3).

Por otro lado, pero desde el mismo objetivo, sabemos que 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 ellos. Más en concreto, el área de Atlanterra se ha constituido en las últimas décadas en un referente de calidad para el sector turístico, no solo del municipio de Tarifa si no para toda la costa andaluza.

Prácticamente sin excepción alguna, la disponibilidad de suelos para usos turísticos en el municipio devienen de desarrollos urbanísticos finalizados hace ya algunos años a los que le han sobrevenido las vigentes Normativas que regulan los establecimientos turísticos en Andalucía. Esta circunstancia ha provocado que los parámetros urbanísticos establecidos en dichos desarrollos para las parcelas de usos turísticos, no se adecuen, en algunos aspectos, a los requerimientos de la Normativa Sectorial.

Esta falta de adecuación, se produce también respecto a las exigencias de los operadores turísticos, lo que ha provocado que 10 años después de la aprobación definitiva de la Ordenación Pormenorizada de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", la casi totalidad de las parcelas residenciales de la zona se han desarrollado, mientras que los usos hoteleros siguen estando vacantes.

En este sentido, uno de los parámetros que tanto la nueva normativa sectorial turística, como los operadores turísticos, establecen como fundamental para la planificación de los nuevos establecimientos turísticos, es la relación entre la superficie de las parcelas en las que se va a implantar dichos establecimientos y el número de alojamientos de los mismos, con el objeto de conseguir amplias zonas libres de edificación en las que se puedan disponer las dotaciones, actividades y servicios que demandan en la actualidad los usuarios de establecimientos hoteleros, especialmente los de modalidad playa, como sería el caso de los establecimientos que se desarrollarían en las parcelas objeto de la presente Innovación.

La diferencia entre la ratio establecida en la normativa sectorial, con la establecida en los desarrollos urbanísticos previos es tal, que la propia normativa sectorial limita la aplicación de dicha ratio a las parcelas turísticas que no se encuentren en el suelo urbano consolidado y que al no tener su ordenación pormenorizada definitivamente aprobada, pueden ajustar sus parámetros urbanísticos a las exigencias de la normativa sectorial.

La situación económica por la que estamos atravesando, no permite vislumbrar a corto y medio plazo el desarrollo de nuevos sectores con usos turísticos.

El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, aprobado definitivamente, no afecta a esta Zona 1 del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos" por pertenecer al Suelo Urbano Consolidado..

En este escenario, parece conveniente, en la medida de las posibilidades que nos dan los distintos instrumentos de planeamiento, y sin causar un perjuicio a los derechos adquiridos por los propietarios de los suelos, que han cumplido con los deberes y obligaciones urbanísticas para tener acceso al aprovechamiento urbanístico que les corresponde, ajustar los parámetros urbanísticos de las parcelas destinadas a usos turísticos en el suelo urbano, para que se adecuen a las exigencias de la normativa sectorial.

Con el aumento, en una planta, de la altura máxima permitida en la ordenanza hotelera de las parcelas "H-1" y "G-2" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", estamos acercándonos al objetivo que la normativa turística persigue al establecer una relación entre el número de alojamientos de un establecimiento y la superficie mínima de la parcela en la que se implanta, que no es otro que disponer de superficie libre de edificación suficiente para los servicios que demandan el número de usuarios de los establecimientos hoteleros.

Además, con este incremento de altura, se simplifica y se optimiza la gestión del establecimiento, redundando no solo en un mejor servicio a los usuarios del establecimiento, sino también en la mejora de otros aspectos tales como el ahorro energético, la ocupación de suelo y, por lo tanto, en la protección de los valores medioambientales.

Como se ha mencionado anteriormente, la presente Modificación intenta aproximar , en lo posible, el ratio de espacio libre en relación con el número de alojamientos, que la normativa hotelera considera como mínimo.

La evidencia de esta necesidad viene justificada por la propia normativa que así lo considera, y la lógica de que los establecimientos turísticos de playa, tipo resort, necesitan gran espacio para jardines, piscinas, instalaciones recreativas, deportivas, etc..., todas ellas al aire libre. Por ello, el gran éxito que tienen algunos destinos turísticos, como el Caribe, con resorts de enormes dimensiones de espacios abiertos. En el territorio nacional, tenemos buenos ejemplos en las Islas Canarias.

Por lo que se concluye que tanto por normativa, como por la demanda de público en general, es necesario que los hoteles vacacionales tengan la mayor superficie posible abierta.

Con el Objetivo nº1 de ésta innovación no se alteran los usos globales, edificabilidad y aprovechamiento globales, ni el nivel de densidad de ésta 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 2011 (Artículo 128,5 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

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2011 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

C.I.2. PARA EL OBJETIVO Nº2.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

El Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" de Tarifa, promovido por la Junta de Compensación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos", estableció parte de los parámetros urbanísticos de aplicación de la normativa vigente para la parcela "I" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", reflejados en el siguiente cuadro:

Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial "SA-2, Quebrantanichos, Tarifa, Cádiz.

Finca 18

PARCELA: I

FINCA DE PROCEDENCIA: finca nº 10.

PARCELA RESULTANTE DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

ADJUDICATARIO: D. José Trujillo Cabanes, con carácter privativo, con D.N.I. 23.499.707-D, y domicilio en Málaga, calle San Lorenzo, nº 29, 4º D.

DATOS DE LA FINCA RESULTANTE:

NATURALEZA	Urbana
DESCRIPCIÓN	Parcela I en término municipal de Tarifa, al sitio de "Quebrantanichos"(Cádiz), perteneciente al Plan Parcial SA-2 de Tarifa. Linda al frente con calle "A", por su derecha con parcela "K"; por su izquierda con parcela Z, y al fondo con calle B.
SUPERFICIE	2.225'00 m <sup>2</sup>
COEF. EDIFICABILIDAD	1'564 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
USO	Residencial Pareada o adosada (29 viviendas)
TÍTULO	Adjudicada en pleno dominio a Don José Trujillo Cabanes en virtud del proyecto de reparcelación. Subrogación.
CONSTRUCCIONES Y VUELOS	No se encuentra edificada
CARGAS	Las mismas que la finca de origen que se trasladan a la finca de resultado, a excepción de la hipoteca a favor de Caja San Fernando
CARGAS URBANÍSTICAS	Le corresponde en el saldo de la cuenta provisional la cantidad de 190.875'62 Euros.
CUOTA DE GASTOS	6'535 %

**RESOLUCIÓN**

**aprobado**

Finalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL 2017 (Artículo 128.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

En el Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" se establecen para esta parcela "I" los parámetros definidos en el apartado A.4.2 de esta Innovación.

Con los parámetros urbanísticos establecidos finalmente en este Plan Parcial para esta parcela "I", resulta imposible materializar, por parte de la propiedad, el aprovechamiento lucrativo asignado a dicha parcela en el Proyecto de Reparcelación, tanto en número de viviendas a ejecutar como en metros cuadrados de edificabilidad máxima a construir, lo que evidencia un claro error en la redacción del Proyecto de Reparcelación de dicho Plan Parcial respecto a la distribución del aprovechamiento lucrativo para esta parcela y en perjuicio de la propiedad de la misma.

Con la normativa urbanística de aplicación actual para esta parcela "I", y con las dimensiones de esta parcela, teniendo en cuenta sobre todo los parámetros de parcela mínima exigible que son de 125 m<sup>2</sup> y la ocupación máxima de la parcela que es del 70%, además de la tipología establecida de vivienda unifamiliar adosada-pareada, es evidente que de las 29 viviendas asignadas para esta parcela como máximo, tan solo se pueden construir 15, y de los 3.479,90 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima asignada, solo se pueden materializar unos 2.450,00 m<sup>2</sup>.

Actualmente, la propiedad de esta parcela, D. José Trujillo Cabanes y la sociedad "ÓPTIMA ESPAÑA INVEST S.L." están promoviendo un Proyecto para la construcción de 15 viviendas adosadas en esta parcela "I", donde se justifica técnicamente la imposibilidad de agotar el aprovechamiento asignado a esta parcela "I" en el Proyecto de Reparcelación como se puede comprobar en el siguiente cuadro de superficies perteneciente al citado Proyecto:

### Cuadro de Superficies Construidas

Cuadro Superficies Construidas sobre rasante en Proyecto de  
15 VIVIENDAS Unifamiliares Adosadas:

Vivienda 1	= 161,06 m <sup>2</sup>
Vivienda 2,3,4,5,6	= 759,00 m <sup>2</sup>
Vivienda-Local Oficina 7	= 281,15 m <sup>2</sup>
Vivienda 8	= 158,88 m <sup>2</sup>
Vivienda 9,10,11,12,13,14	= 910,92 m <sup>2</sup>
Vivienda 15	= 176,55 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Total Construida</b>	<b>= 2447,56 m<sup>2</sup></b>

A continuación podemos comprobar gráficamente el aprovechamiento lucrativo ejecutable para esta parcela "I", según este Proyecto Básico de construcción de 15 Viviendas Unifamiliares Adosadas para ésta parcela:

**RESOLUCIÓN** Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa "Ordenanza Hotelera" 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 2017** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	m <sup>2</sup>	150	1.200	180.000
CONSTRUCCIÓN DE GARAJES	m <sup>2</sup>	15	800	12.000
CONSTRUCCIÓN DE PISCINA	m <sup>2</sup>	1	100.000	100.000
OTROS				
<b>TOTAL</b>				<b>292.000</b>

PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE 15 VIVIENDAS, GARAJE Y PISCINA EN LA PARCELA "I" DEL P.P. SA-2, QUEBRANTANICHOS.

Proyecto Básico de construcción de 15 viviendas, garaje y piscina en la parcela "I" del P.P. SA-2, Quebrantanichos.

Con el objeto de no causar un perjuicio a los derechos adquiridos por el propietario de este suelo (parcela "I"), que han cumplido con los deberes y obligaciones urbanísticas para tener acceso al aprovechamiento urbanístico que le corresponde, entendemos que sería razonable permitirle a este propietario, trasvasar la edificabilidad que no puede materializar en la parcela "I" hacia la parcela "G-2", también de su propiedad, de forma que con este trasvase de edificabilidad, 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", estableciéndose este trasvase a razón de 4 plazas de alojamiento para uso hotelero por cada unidad de vivienda unifamiliar imposible de materializar, lo que haría que el número de viviendas se redujese en 14 unidades y el número de plazas de alojamiento hotelero se incremente en 56 plazas en esta Zona 1.

Condiciones de uso.-

Viviendas (máximo 60% del volumen), Hotelero, Comercial, Deportivo, espectáculos, socio-cultural, sanitario, asistencia, garaje-aparcamiento.

Tipología.-

Edificación adosada, agrupada y/o aislada.

Condiciones de aprovechamiento y volumen.-

Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 3 plantas (b+2) turístico.

2 plantas (b+1) residencial.

Densidad máxima: 20 viv./Ha.

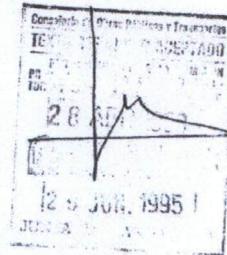
Se establece una equivalencia entre plaza hotelera y vivienda de cuatro plazas/vivienda.

Sistemas generales afectos al Sector.-

Sistema general de espacios libres: 42.150 m<sup>2</sup>.

Sistema general de comunicaciones: 30.850 m<sup>2</sup>.

TOTAL SISTEMA GENERALES AFECTOS AL SECTOR: 73.000 m<sup>2</sup>.



**PRESENCIA.-**

**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



Datos obtenidos del P.P. SA-2, Quebrantanichos.

Con el desarrollo de este segundo objetivo de la presenta Innovación, se produciría un trasvase de 1.000 m2 de edificabilidad correspondientes a la parcela "I", imposibles de materializar, hacia la parcela "G-2", posibles de materializar, del mismo propietario. Este trasvase se produciría a razón de una equivalencia establecida de 4 unidades de alojamiento por cada vivienda construida. Como en la parcela "I" se proyecta la construcción de 15 viviendas, debido a la imposibilidad de materializar un número superior, y puesto que el planeamiento tenía previsto la construcción como máximo de 29 viviendas para esta parcela "I", restarían por poder materializarse un total de 14 viviendas en esta parcela "I" lo que se trasvasaría a la posibilidad de ejecutar 56 plazas más de alojamiento en la parcela "G-2" con un incremento para esta parcela de 1.000m2 de edificabilidad para poder materializar este trasvase.

De esta forma, la parcela "I" perdería parte de su aprovechamiento lucrativo y la parcela "G-2" aumentaría el suyo, sin incrementar dicho aprovechamiento lucrativo global para la Zona 1, de forma que al ser las dos parcelas de un mismo propietario, este no se sentiría perjudicado al poder materializar el aprovechamiento lucrativo asignado para él en la Junta de Compensación del Plan Parcial.

**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).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



PRESENCIA  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL 2003. (Artículo 128,5

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 las parcelas G-2 de la Zona T del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

1. Cuadro de superficies original establecido en el Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" aprobado definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, en sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 8 de agosto de 2003 (página 33):



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SA-2, TARIFA (CADIZ).

Consejería de Obras Públicas  
 TEXTO REFUNDIDO  
 POR RESOLUCIÓN DE  
 PROYECTO DE ORDEN  
 TORO Y URBANISMO  
 04 NOV  
 Y ELABORADO  
 MIENTO  
 P. O. U.  
 00 ABK  
 JUNTA DE A

PARCELA	USOS	SUPERFICIES		M2 CONSTRUIDOS		M2 CONSTRUIDOS NO LUCRATIVOS	Nº VIVIENDAS Nº PLAZAS HOT.	EDIFICABILIDAD m2/m2.
		LUCRATIVOS	NO LUCRATIVOS	LUCRATIVOS	NO LUCRATIVOS			
A-1	Zona verde privada	1.390,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
A-2	Uso autorizado por la ley de costas	7.042,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
B-1	Hotelero	1.236,75	2.597,00	0,00	0,00	0,00	60 plazas	2,099
B-2	Uso autorizado por la ley de costas	3.253,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
C	S.G. Espacios Libres	2.605,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
D	S.G. Espacios Libres	28.338,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
E	S.G. Espacios Libres	8.142,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
F-1	S.L. Espacios Libres	1.878,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
F-2	S.G. Espacios Libres	10.827,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
G-1	Hotelero	2.172,00	3.936,50	0,00	0,00	0,00	80 plazas	1,812
G-2	Hotelero	1.438,14	2.181,00	0,00	0,00	0,00	50 plazas	1,517
H	Hotelero	17.861,73	11.383,04	0,00	0,00	0,00	390 plazas	0,637
I	Residencial Pareada o Adosada	2.225,00	3.480,00	0,00	0,00	0,00	29 viviendas	1,564
J	Residencial Pareada o Adosada	4.441,58	4.860,00	0,00	0,00	0,00	36 viviendas	1,094
K	Residencial aislada	6.885,58	3.124,00	0,00	0,00	0,00	20 viviendas	0,454
L	Residencial aislada	4.451,52	2.240,00	0,00	0,00	0,00	14 viviendas	0,503
M	S.L. Espacios Libres	13.690,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
N	S.L. Espacios Libres	1.507,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
O	S.L. Espacios Libres	2.336,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
P	Residencial Pareada o Adosada	8.695,75	5.400,00	0,00	0,00	0,00	40 viviendas	0,621
Q	Residencial Pareada o Adosada	10.572,45	7.410,00	0,00	0,00	0,00	41 viviendas	0,701
R	Residencial aislada	4.231,20	2.240,00	0,00	0,00	0,00	10 viviendas	0,529
S	Servicio de Interés Público y Social	1.670,00	1.670,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
T	Equip. Comunitario (ESCOLAR)	5.070,34	5.070,34	0,00	0,00	0,00	0,000	0,422
U	Residencial Pareada o Adosada	6.755,83	2.852,31	0,00	0,00	0,00	27 viviendas	0,000
V	Servicio de Interés Público y Social	2.540,00	500,00	0,00	0,00	0,00	1,000	0,000
X	Comercial	500,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
Z	Servicio de Interés Público y Social	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,000	0,000
VIARIO	VIARIO	25.096,37	52.203,85	0,00	0,00	0,00	217 viviendas/ 580 plazas	0,000
TOTAL		187.857,07	10.280,34	0,00	0,00	0,00		

JOSE MARIA CANO VALERO - ARQUITECTO

INICIENCIA.

aprobada

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 A-1 y parcela G-2 de la Zona 1a del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

25 JUL. 2017

(Artículo 128.5

2. Cuadro de superficies actual del Plan Parcial SA-2 "Quebrantanichos" después de las modificaciones aprobadas hasta la fecha actual:

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL SA-2 (según planeamiento actual)		USOS		SUPERFICIES		M2 CONSTRUIDOS		M2 CONSTRUIDOS		Nº DE VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD	
PARCELA						LUCRATIVOS	NO LUCRATIVOS	LUCRATIVOS	NO LUCRATIVOS	Nº DE PLAZAS	Nº DE PLAZAS HOT.		
A-1	ZONA VERDE PRIVADA			1.390,00 m2									0,000
A-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS			7.042,00 m2									0,000
B-1	HOTELERO			1.236,75 m2		2.597,00 m2				60 PLAZAS			2,089
B-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS			3.253,02 m2									0,000
C	S.G. ESPACIOS LIBRES			2.606,59 m2									0,000
D	S.G. ESPACIOS LIBRES			28.338,90 m2									0,000
E	S.G. ESPACIOS LIBRES			8.142,05 m2									0,000
F-1	S.G. ESPACIOS LIBRES			1.878,90 m2									0,000
F-2	S.G. ESPACIOS LIBRES			10.827,10 m2									0,000
G-1	HOTELERO			2.172,00 m2		1.706,63 m2				48 PLAZAS			0,7857
G-2	HOTELERO			1.438,14 m2		2.181,00 m2				50 PLAZAS			1,517
H-1	HOTELERO			2.872,20 m2		1.834,71 m2				71 PLAZAS			0,639
H-2	HOTELERO			14.989,53 m2		11.777,36 m2				285 PLAZAS			0,7857
I	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA			2.225,00 m2		3.480,00 m2				29 VIVIENDAS			1,564
J	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA			4.441,58 m2		4.860,00 m2				36 VIVIENDAS			1,094
K	RESIDENCIAL AISLADA			6.885,58 m2		3.124,00 m2				20 VIVIENDAS			0,454
L	RESIDENCIAL AISLADA			4.451,52 m2		2.240,00 m2				14 VIVIENDAS			0,503
M	S.L. ESPACIOS LIBRES			13.690,57 m2									0,000
N	S.L. ESPACIOS LIBRES			1.507,16 m2									0,000
O	S.L. ESPACIOS LIBRES			2.336,54 m2									0,000
P	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA			8.695,75 m2		5.400,00 m2				40 VIVIENDAS			0,621
Q	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA			10.572,45 m2		7.410,00 m2				41 VIVIENDAS			0,7009
R	RESIDENCIAL AISLADA			4.231,20 m2		2.240,00 m2				10 VIVIENDAS			0,529
S	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			1.670,00 m2			1.670,00 m2						0,000
T	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ( ESCOLAR)			5.070,34 m2			5.070,34 m2						0,000
U	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA			6.755,83 m2		2.852,31 m2				27 VIVIENDAS			0,422
V	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			2.540,00 m2			2.540,00 m2						0,000
X	COMERCIAL			500,00 m2		500,00 m2							1,000
Z	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			1.000,00 m2			1.000,00 m2						0,000
	VIARIO			25.096,37 m2									0,000
TOTAL				187.857,07 m2		52.203,01 m2	10.280,34 m2			217 VIVIENDAS	600 PLAZAS		

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 G-2 de la Zona de Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

Resolución celebrada el día **25 JUL 2017**. (Artículo 128.3 del Reglamento Urbanístico).

**3. Cuadro de superficies resultado de la presente Innovación del Plan Parcial SA-2**

SECRETARÍA DE TARIFA DEL AYUNTAMIENTO



**CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL SA-2**

PARCELA	USOS	SUPERFICIES	M2 CONSTRUIDOS LUCRATIVOS	M2 CONSTRUIDOS NO LUCRATIVOS	Nº DE VIVIENDAS Nº DE PLAZAS HOT.	EDIFICABILIDAD
A-1	ZONA VERDE PRIVADA	1.390,00 m2				0,000
A-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS	7.042,00 m2				0,000
B-1	HOTELERO	1.236,75 m2	2.597,00 m2		60 PLAZAS	2,098
B-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS	3.253,02 m2				0,000
C	S.G. ESPACIOS LIBRES	2.606,59 m2				0,000
D	S.G. ESPACIOS LIBRES	28.338,90 m2				0,000
E	S.G. ESPACIOS LIBRES	8.142,05 m2				0,000
F-1	S.G. ESPACIOS LIBRES	1.878,90 m2				0,000
F-2	S.G. ESPACIOS LIBRES	10.827,10 m2				0,000
G-1	HOTELERO	2.172,00 m2	1.706,63 m2		48 PLAZAS	0,7857
G-2	HOTELERO	1.438,14 m2	3.181,00 m2		106 PLAZAS	1,517
H-1	HOTELERO	2.872,20 m2	1.834,71 m2		71 PLAZAS	0,639
H-2	HOTELERO	14.989,53 m2	11.777,36 m2		285 PLAZAS	0,7857
I	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	2.225,00 m2	2.480,00 m2		15 VIVIENDAS	1,564
J	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	4.441,58 m2	4.860,00 m2		36 VIVIENDAS	1,094
K	RESIDENCIAL AISLADA	6.885,58 m2	3.124,00 m2		20 VIVIENDAS	0,454
L	RESIDENCIAL AISLADA	4.451,52 m2	2.240,00 m2		14 VIVIENDAS	0,503
M	S.L. ESPACIOS LIBRES	13.690,57 m2				0,000
N	S.L. ESPACIOS LIBRES	1.507,16 m2				0,000
O	S.L. ESPACIOS LIBRES	2.396,54 m2				0,000
P	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	8.695,75 m2	5.400,00 m2		40 VIVIENDAS	0,621
Q	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	10.572,45 m2	7.410,00 m2		41 VIVIENDAS 86 PLAZAS	0,7008
R	RESIDENCIAL AISLADA	4.231,20 m2	2.240,00 m2		10 VIVIENDAS	0,529
S	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	1.670,00 m2	1.670,00 m2			0,000
T	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (ESCOLAR)	5.070,34 m2	5.070,34 m2			0,000
U	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	6.755,83 m2	2.852,31 m2		27 VIVIENDAS	0,422
V	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	2.540,00 m2	2.540,00 m2			0,000
X	COMERCIAL	500,00 m2	500,00 m2			1,000
Z	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	1.000,00 m2	1.000,00 m2			0,000
	VIARIO	25.096,37 m2				
TOTAL		187.857,07 m2	52.203,01 m2	10.280,34 m2	203 VIVIENDAS 656 PLAZAS	

La parcela "G-2" podría materializar este incremento de edificabilidad (1.000 m<sup>2</sup> construidos) teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos que le afectarían con la aprobación de esta Innovación, al aumentar la altura máxima permitida de 3 plantas (PB+2) a 4 plantas (PB+3).

Este trasvase de edificabilidad propuesto en éste Objetivo nº2:

- No supone variación en el nivel de densidad (\*) para la Zona 1 que se establece como Densidad Media-baja (15-30 viv/ha) ni por tanto, un incremento de las dotaciones de servicios básicos establecidos para esta zona al establecer el trasvase a razón de 4 plazas de alojamiento por unidad de vivienda unifamiliar adosada y al no incrementarse la edificabilidad máxima establecida para ésta zona.

(\*) La Ley 2/2012, de 30 de enero, modifica el artículo 10.1.A.d. de la LOUA, de manera que el parámetro perteneciente a la ordenación estructural pasa a ser del "Nivel de Densidad", tal y como se define en el mencionado artículo y no el valor concreto de densidad global.

- No supone un cambio de la edificabilidad global de ésta Zona 1 al no producirse ningún incremento de ésta edificabilidad global. Tan solo se modifica un trasvase de parte de la edificabilidad global existente de una parcela a otra de la misma Zona 1.
- No supone alteración del uso global establecido para ésta Zona 1 que está establecido como Turístico-Residencial en la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la LOUA ya que se sustituyen unidades de vivienda unifamiliar adosada (Residencial) por plazas de alojamiento (Turístico).
- Ésta innovación no modifica el uso pormenorizado de ninguna de las parcelas afectadas por la misma, tan solo traslada parte del uso residencial de la parcela "I" al uso hotelero de la parcela "G-2".

**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).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



### 3. ZONAS DEL SUELO URBANO

	ZONA 1	ZONA DE ORDENANAZA EDIFICABILIDAD GLOBAL DENSIDAD GLOBAL USO GLOBAL	QUEBRANTANICHOS 0,3 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> 20 VIV/HA TURISTICO-RESIDENCIAL
	ZONA 2	ZONA DE ORDENANAZA EDIFICABILIDAD GLOBAL DENSIDAD GLOBAL USO GLOBAL	CABO DE GRACIA 0,15 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> 5 VIV/HA TURISTICO-RESIDENCIAL
	ZONA 3	ZONA DE ORDENANAZA EDIFICABILIDAD GLOBAL DENSIDAD GLOBAL USO GLOBAL	CABO DE PLATA 0,30 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> 10 VIV/HA RESIDENCIAL
	ZONA 4	ZONA DE ORDENANAZA EDIFICABILIDAD GLOBAL USO GLOBAL	HOTELERO 0,82 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> TURISTICO

Datos obtenidos de la Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa a la LOUA

**DELIBERACION.**

**aprobada**

totalmente 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**



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

Las alteraciones introducidas por el objetivo número 1 de la presente Innovación no conllevan cambios de la ordenación de la zona que pudieran alterar el modelo de ciudad previsto en el planeamiento vigente para el área de Atlanterra, pues no se proponen cambios en el uso global de la zona, ni conlleva aumento de la población ni demanda de nuevas infraestructuras o mejoras de las existentes.

Una de las alteraciones que introduce esta Innovación, es el posible incremento de altura, en tan solo una planta adicional, de la edificación que se implante en las parcelas "H-1" y "G-2" y que las equipararía con sus parcelas colindantes, la "H-2" y la "G-1" a las que ya se les ha permitido este incremento.

Debemos de tener en cuenta que estas parcelas se encuentran situadas en la zona de menor cota topográfica del ámbito de "Quebrantanichos", con lo que el incremento de altura, no supone ningún impacto negativo en la ordenación volumétrica de la zona, más aún, contribuiría a homogeneizarlo con sus parcelas hoteleras colindantes (la "H-2" y la "G-1") y con el resto de las edificaciones en el conjunto del área homogénea de suelo urbano afectado. Este incremento de altura propuesto va en concordancia con la altura de las edificaciones ya consolidadas en el núcleo de Atlanterra, que es en un 80% de los casos, de cuatro planta, estando situadas, prácticamente, a la misma cota topográfica que las parcelas afectadas por esta Innovación.

El incremento de una planta en la altura máxima de las parcelas "H-1" y "G-2", no produciría impacto en la percepción global de la zona, ya que esa altura máxima se igualaría a la de sus parcelas colindantes y a que ambas parcelas son las que se encuentran a menor cota topográfica de la zona homogénea del suelo urbano a la que pertenecen, que cuenta con un desnivel en torno a los 9,00 m, y con él mismo, en ningún caso van a superar la altura de las edificaciones que se encuentren en las zonas de cota topográfica más elevada, que tienen una altura máxima de dos plantas.

Esta nueva ordenación mejora la existente, ya que una menor ocupación, produce sin lugar a dudas, en zonas turísticas, una mejora para el bienestar de la población, por el aumento de espacios libres, fundamento éste de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

Las alteraciones introducidas por el objetivo número 2 de esta Innovación no conllevan tampoco cambios en la ordenación de la zona que pudieran alterar el modelo de ciudad previsto en el planeamiento vigente en el área de Atlanterra, pues no supone cambios en el uso global de la zona y, sin aumentar la edificabilidad.

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).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Esta nueva ordenación, no afecta a las infraestructuras, servicios y dotaciones existentes, ya que no se produce un aumento de la edificabilidad total de la zona ni aumento del nivel de densidad de población en la misma. A sí mismo, el posible desarrollo de las parcelas, contribuirá nuevamente al bienestar de la población, en la culminación de la ordenación del sector y fundamentalmente en la creación de puestos de trabajo, en una zona con un alto nivel de desempleo, ya que el sector turístico demanda una gran cantidad de mano de obra.

Por todo lo expuesto, concluimos que la Innovación propuesta no sólo se adecúa plenamente al entorno urbano en el que se encuentran las parcelas afectadas sin que suponga una ruptura con el modelo de ciudad, sino que supone una mejora en la ordenación de la zona urbana afectada pues no se entiende que las parcelas colindantes a las afectadas por esta Innovación, con el mismo uso, tengan ordenanzas diferentes y que un propietario, no pueda hacer uso del aprovechamiento lucrativo asignado, sin provocar modificaciones de uso global, nivel de densidad ni edificabilidad global de la Zona 1..

### C.3 MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN.

#### C.3.1. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCIA:

##### 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, relativas a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento deben llevarse a cabo mediante una innovación de los mismos y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento para su aprobación. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento en cuestión, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación.

INFLUENCIA.

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, aprobado en sesión celebrada el día 25 JUL 2017. (Artículo 123,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

