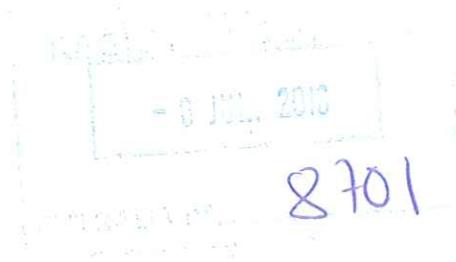


A-19/2016



**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA (CÁDIZ):  
PARCELAS P1, P2 Y P3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE ALBACERRADO**

**EXIGENCIA.-**

aprobado  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-  
sión celebrada el día **27. SET. 2016**..... (Artículo 128,5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



<b>A. MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	<b>2</b>
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. Ámbito de la modificación .....	4
A.4.2. Superficie .....	4
A.4.3. Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación .....	4
A.4.4. Características Naturales del Territorio .....	7
A.4.5. Estado actual de los terrenos .....	7
A.5. Estructura de la propiedad .....	8
<b>B. MEMORIA DESCRIPTIVA</b> .....	<b>9</b>
B.1. Descripción de la nueva ordenación propuesta .....	10
B.2. Objeto de la Modificación .....	10
B.3. Criterios básicos.....	10
B.4. Alcance de las alteraciones propuestas por la Modificación .....	11
<b>C. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>12</b>
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación .....	13
C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad.....	13
C.3. Marco jurídico de la modificación .....	13
C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía .....	13
C.3.2. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R. D. L. 7/2015, de 30 de octubre).....	17
C.3.3. Legislación aplicable con carácter supletorio .....	18
C.3.4. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.....	18
C.3.5. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental..	18
<b>D. NORMAS URBANÍSTICAS</b> .....	<b>19</b>

MODIFICACIÓN

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



aprobada  
del Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**A. MEMORIA INFORMATIVA**

aprobado  
 Ayuntamiento de Tarifa en se-  
 sión celebrada el día 27 SET. 2016. (Artículo 128,3  
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

### A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo de la presente innovación es la redistribución de las viviendas asignadas a las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado.

### A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación de la presente modificación se somete a consideración del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, administración competente para su iniciación, a instancia la sociedad mercantil Promociones Gilper 2007, SL, con CIF B-72069016, como promotor del presente documento, en virtud de lo establecido en el apartado b) de la regla 1ª de tramitación de los instrumentos de planeamiento, relativa a su iniciación, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### A.3. ANTECEDENTES

Por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.

La citada Resolución, en su fundamento de derecho tercero, establecía, entre otras cuestiones, que *"dado que la Ordenación Detallada de la Unidad no se encuentra definida en su totalidad, deberá redactarse un Estudio de Detalle para el desarrollo de la Unidad que contenga las ordenanzas de edificación... Este Estudio de Detalle deberá respetar la ordenación propuesta por la Modificación y ajustarse a las competencias establecidas en el art. 15 de la LOUA..."*.

En consecuencia, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012, acuerda la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.

Por consiguiente, el marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, está compuesto por los siguientes instrumentos de planeamiento:

- El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de octubre de 1.995 y cuya Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo 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, fue aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.
- La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado aprobado por Resolución de la Sección de Urbanismo de la

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009.

- El Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012.

## A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### A.4.1. Ámbito de la modificación

El ámbito de la presente modificación lo conforman las parcelas: P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, ubicada en el borde norte del núcleo urbano principal de Tarifa, en una bolsa de suelo comprendido entre el Sector "S.U.P.2 S.3. Albacerrado" y la Unidad de Actuación U.A.2 de Tarifa, ambos desarrollados y urbanizados.

### A.4.2. Superficie

La superficie total de suelo afectada por la presente innovación asciende a 2.834,00 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la siguiente distribución por parcelas pertenecientes a su ámbito:

Parcela	Superficie de suelo
P1	435,00 m <sup>2</sup> s
P2	1.789,00 m <sup>2</sup> s
P3	610,00 m <sup>2</sup> s

### A.4.3. Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación

El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, clasificaba los terrenos objeto de la presente innovación como Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con las determinaciones de su plano "16/1. Plano de Ordenación. Tarifa. Clasificación del Suelo".

**SIGNIFICANCIA** **Aprobado**  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET, 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



Elaborado en el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

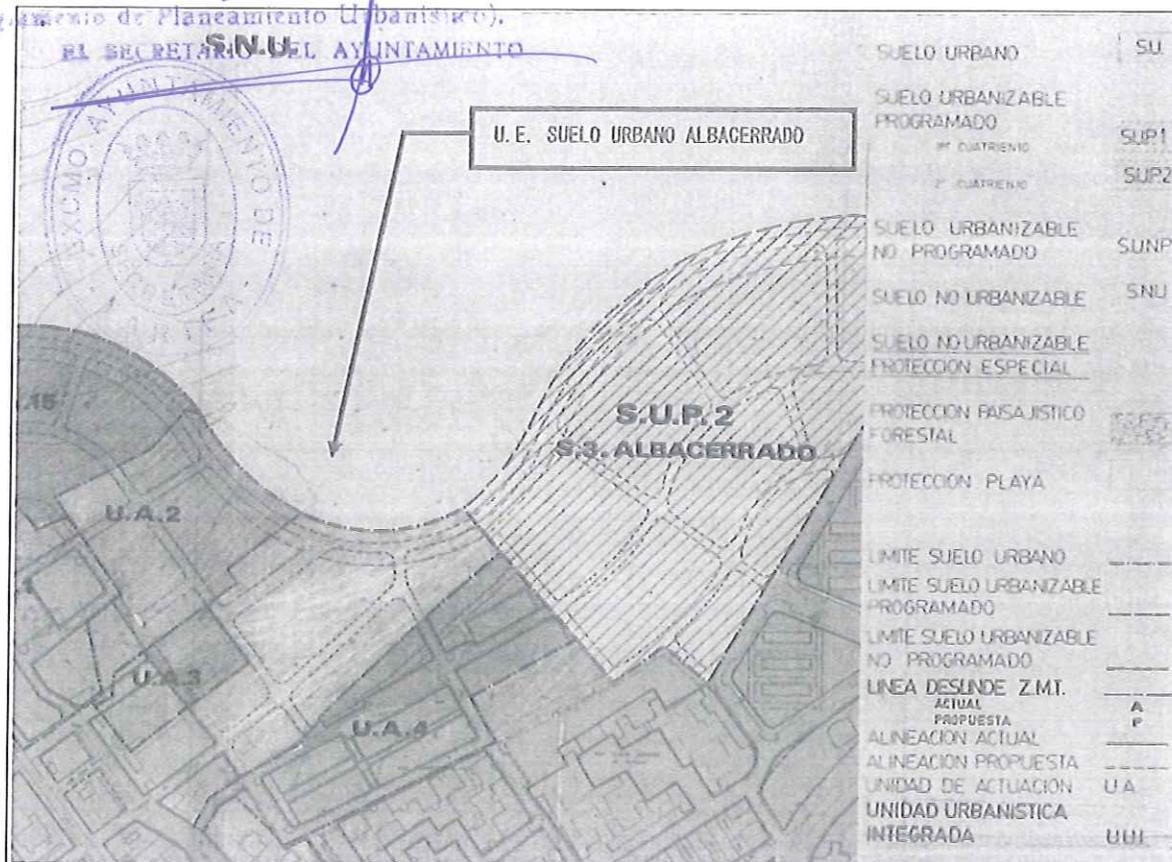


Ilustración 1. Clasificación del Suelo. Texto Refundido

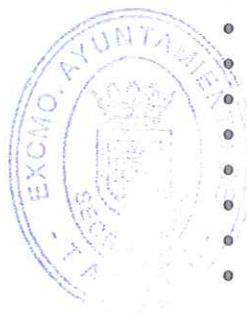
Siguiendo los "criterios para los ajustes en la clasificación del suelo" para las adaptaciones parciales establecidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, 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, clasificaba los terrenos objeto de la presente innovación como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, de acuerdo con las determinaciones de su plano "PA.TE-01. Término Municipal. Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable".

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, clasificaba los terrenos objeto de esta innovación como Suelo Urbano No Consolidado, estableciendo, para ellos, las siguientes determinaciones:

Parcela	Sup. de suelo	Edif. Res	Edif. Terc.	Nº viv.	Nº plantas	Usos
P1	435,00 m²s	970,00 m²f	150,00 m²f	14	Tres+Ático	Residencial, Terciario y compatibles
P2	1.789,00 m²s	1.250,00 m²f	1.400,00 m²f	18	Dos+Ático	Residencial, Terciario y compatibles
P3	610,00 m²s	1.050,00 m²f	300,00 m²f	16	Tres+Ático	Residencial, Terciario y compatibles

Finalmente, el Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, redactado en desarrollo de la Unidad de Ejecución, establece, para las parcelas objeto de esta innovación, las siguientes determinaciones, vigentes actualmente:

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa  
27 SET, 2016  
Ar. 128,5



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

- Superficie: ..... 435,00 m<sup>2</sup>s
- Techo residencial: ..... 970,00 m<sup>2</sup>t
- Techo terciario: ..... 150,00 m<sup>2</sup>t
- Nº de viviendas: ..... Catorce (14)
- Nº de plantas sobre rasante: ..... Tres (3) + Ático
- Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
- Ocupación: ..... 100%
- Forma de actuación: ..... Directamente a través de licencia
- Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes.
- Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
- Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

b. Parcela P2:

- Superficie: ..... 1.789,00 m<sup>2</sup>s
- Techo residencial: ..... 1.410,00 m<sup>2</sup>t
- Techo terciario: ..... 1.400,00 m<sup>2</sup>t
- Nº de viviendas: ..... Veinte (20)
- Nº de plantas sobre rasante: ..... Dos (2) + Ático
- Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
- Ocupación: ..... 100%
- Forma de actuación: ..... Directamente a través de licencia
- Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.
- Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
- Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

c. Parcela P3:

- Superficie: ..... 610,00 m<sup>2</sup>s
- Techo residencial: ..... 1.050,00 m<sup>2</sup>t
- Techo terciario: ..... 300,00 m<sup>2</sup>t
- Nº de viviendas: ..... Dieciséis (16)
- Nº de plantas sobre rasante: ..... Tres (3) + Ático
- Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
- Ocupación: ..... 100%

Inicialmente: ... Tarifa en sesión celebrada el 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planificación Urbanística)

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



- Forma de actuación: .....Directamente a través de licencia
- Uso fundamental: residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes.
- Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
- Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los  $\frac{2}{3}$  de la longitud total de la fachada.

#### **A.4.4. Características Naturales del Territorio**

##### **A.4.4.1. Topografía**

La topografía de los terrenos objeto de estudio es bastante irregular. El relieve de la zona comprendida entre el núcleo de Tarifa y la carretera N-340 es alomado, recorrido por vaguadas con pendientes notables en algunos casos. El contacto con la carretera se conforma con un talud con pendientes bastante elevadas. En la mitad este del ámbito el relieve tiene una direccionalidad más clara, y constituyéndose dos vaguadas paralelas en dirección suroeste-noreste, en las que se alcanzan pendientes que puntualmente superan el 50%. En la mitad oeste el relieve es más heterogéneo, formándose pequeñas elevaciones.

Dentro del ámbito de la innovación, las mayores cotas se alcanzan en el extremo sureste junto a la urbanización del sector S.3 "Albacerrado", en torno a los +41,00 metros. Las menores cotas, alrededor de los +21,00 metros, son las del extremo noroeste del ámbito, en el contacto con la U.A. 2 de Tarifa.

##### **A.4.4.2. Litología y edafología**

Desde el punto de vista litológico, la zona del núcleo urbano de Tarifa y por tanto, los terrenos objeto del presente estudio, se encuentra englobada en un área de cantos subangulosos con matriz arcillo-arenosa y coluviones, datables en el Holoceno. En cuanto a la caracterización edafológica de los terrenos objeto de estudio, se encuentran dentro de la Unidad Edafológica 23 de las recogidas en el Mapa de Suelo de Andalucía. A rasgos generales, se corresponde con áreas de colinas y lomas calcáreo-margosas propias de la campiña andaluza. Se compone principalmente por suelos arcillosos, de color verde oliva o pardoamarillento, conocidos como "Bujeos blancos". Los suelos dominantes son Vertisoles crómicos y Cambisoles vérticos.

#### **A.4.5. Estado actual de los terrenos**

En la actualidad se están llevando a cabo las obras de urbanización de la unidad de ejecución, conforme al proyecto de urbanización aprobado.

### A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas objeto de esta innovación son propiedad de Gilper 2007 SL, con CIF B-72069016, y domicilio, a efectos de notificaciones en C/ San José Obrero 11 de Conil de la Frontera (Cádiz).

SEJGENCIA Aprobado  
Inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



EMPLACAMIENTO

aprobado

licitamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



---

## B. MEMORIA DESCRIPTIVA

---

Elaborado en el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**B.1. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA**



La nueva ordenación propuesta desde esta innovación se diferencia de la establecida en el Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, únicamente en la asignación de viviendas a las parcelas P1, P2 y P3 del citado Estudio de Detalle, sin que se modifique el número total de viviendas de la unidad de ejecución.

Concretamente se propone reducir en 1 vivienda las asignadas por el Estudio de Detalle a la parcela P1 y en 3 viviendas las asignadas a la parcela P3, y aumentar en 4 viviendas, las asignadas a la parcela P2, de tal forma que las parcelas P1 y P13 se quedan con un total de 13 viviendas cada una, mientras la P2 se queda con un total de 24.

En el siguiente cuadro se recoge una comparativa del número de viviendas asignadas a las parcelas objeto de esta innovación, por ésta y por el Estudio de Detalle vigente:

Parcela	Nº viviendas según Estudio de Detalle vigente	Nº viviendas según nueva ordenación propuesta
P1	14 viviendas	13 viviendas
P2	20 viviendas	24 viviendas
P3	16 viviendas	13 viviendas
<b>TOTAL</b>	<b>50 viviendas</b>	<b>50 viviendas</b>

**B.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

A la vista de lo expuesto, para alcanzar los objetivos descritos en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, es objeto de la presente modificación, únicamente, el siguiente:

- El número máximo de viviendas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.

**B.3. CRITERIOS BÁSICOS**

La consecución de los objetivos descritos en el apartado A.1, se llevará a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente.
- Mantener inalterados los parámetros de ordenación estructural establecidos, para la unidad de ejecución a la que pertenecen las parcelas objeto de esta innovación, por la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.
- Mantener la edificabilidad máxima de cada parcela y la distribución de usos establecidos por el planeamiento vigente.

**B.4. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN**

En el presente apartado se analiza cómo afectan las alteraciones propuestas desde la presente innovación a las determinaciones que según la legislación urbanística vigente debe contener el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como se ha expuesto, el único objetivo de la innovación es la redistribución del número de viviendas entre tres parcelas pertenecientes a una unidad de ejecución del suelo urbano no consolidado.

El apartado 2.B).b) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, "respecto todo o parte del suelo urbano no consolidado... la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana... Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo".

Por consiguiente, la redistribución de viviendas en parcelas del suelo urbano no consolidado pertenece a la ordenación pormenorizada potestativa de los planes generales.

RESOLUCIÓN  
 Sección de Urbanismo - Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

aprobada





Instalación de... Ayuntamiento de Tarifa en se-  
ción... 27 SET. 2016... (Aprobado) 128,5  
del Reg. ar... planeamiento Urbanístico

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

### C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Los unidades familiares en el municipio de Tarifa, demanda un número importante de viviendas de programas reducidos, sin renunciar a la ejecución de viviendas de mayor tamaño. En este sentido con la presente innovación se pretende posibilitar la ejecución de viviendas con variedad de programas en una de las parcelas de uso residencial de mayor tamaño de la unidad de ejecución del suelo urbano de Albacerrado.

Con esta variedad de programas se facilita el acceso a la vivienda de todo tipo de unidades familiares, ayudando a la consecución de uno de los fines de la actividad urbanística establecidos en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, como es garantizar el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía.

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

El presente documento, si bien responde a la necesidad de modificar la ordenación urbanística de la zona, propone una ordenación que es respetuosa con el modelo de ciudad establecido desde el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa para la zona en la que se encuentran las parcelas objeto de esta Modificación.

En este sentido las alteraciones introducidas por la presente modificación, aun con las alteraciones descritas a lo largo del presente documento, no afectan a la distribución de usos globales y de población en el territorio, ni al uso global de la zona de suelo urbano a la que pertenecen los terrenos objeto de la modificación.

Tampoco se han modificado las tipologías de edificación previstas para la zona, ni el volumen máximo, ni la altura máxima prevista en dicha zona.

Por todo lo expuesto concluimos que la innovación propuesta se adecua plenamente al entorno urbano en el que se encuentran las parcelas, 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 por Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz): parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución de

Albacerrado

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa  
27 SET. 2016

innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación.

Las modificaciones que se proponen afectan a las determinaciones de ordenación pormenorizada de un ámbito muy reducido del núcleo urbano de Tarifa, y no son de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación del instrumento de planeamiento que estableció la ordenación que se pretende modificar.

En este sentido, hay que tener en cuenta que el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativo al objeto de los Estudios de Detalle, determina como tales "establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local viario secundario y la localización del suelo dotacional público". Asimismo, también tienen por objeto "fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como" la ordenación de volúmenes, el trazado local viario secundario y la localización del suelo dotacional público, "en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento".

La asignación o distribución del número de viviendas entre parcelas de suelo urbano, no son determinaciones propias de un Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido por el citado artículo, por lo que para cumplir el objetivo del presente documento, procede la innovación del instrumento de planeamiento que estableció la ordenación del ámbito al que pertenecen las parcelas objeto de éste: es decir una modificación de Plan General.

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 modificación: estructural o pormenorizada (Art. 10 y 36.2)

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

La Modificación tendrá carácter ESTRUCTURAL cuando afecte a alguna de las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el apartado 1 del artículo 10 de la mencionada Ley, y recogidas, de forma preceptiva, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Por el contrario, la Modificación tendrá carácter PORMENORIZADO, cuando, sin afectar a determinaciones de ordenación estructural, afecte a alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en el apartado 2 del mismo artículo 10, recogidas de forma preceptiva o potestativa por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Tal como se ha descrito en la Memoria Descriptiva de esta innovación, ésta únicamente afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa, según el apartado 2.B) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que concluimos 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, más que las establecidas en el apartado 2 del artículo 37, ya justificado, 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 modificación puntual 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 modificación 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 Modificación 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, en concreto en lo relativo a lo previsto en el apartado 1.e) del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, las determinaciones de la presente innovación no afectan a las reglas y estándares de ordenación regulados en el artículo 17 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se modifica la distribución de usos del área, ni la superficie de parcelas destinadas a equipamientos.

b. Regla 2ª

Esta regla no es de aplicación a la presente innovación ya que su objeto no es el aumento del aprovechamiento lucrativo de terreno alguno, ni la desafectación de suelos de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni la supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

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

En tanto todos los terrenos objeto de la presente innovación tenía uso residencial de acuerdo con el planeamiento vigente, la presente modificación no tiene que cumplir esta regla.

f. Regla 6ª

Tampoco es de aplicación esta regla, ya que al no incrementar el aprovechamiento lucrativo de los terrenos afectados por la innovación, ni cambiar sus uso, no es necesaria adoptar ningún tipo de medida compensatoria en relación con los niveles de dotaciones y equipamientos previstos en el planeamiento vigente.

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

La presente modificación, al tratarse de una innovación de Plan General, tal y como establece el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado 2.b, contiene la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones propias del Planeamiento General, que, tal y como recoge el artículo 19 de la mencionada Ley, consta como mínimo de: una "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)"; y "Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas".

En tanto que la presente innovación no afecta a determinaciones gráficas de ordenación, no consta de "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".

Tampoco es necesario un estudio económico – financiero, ya que la redistribución propuesta del número de viviendas en las parcelas P1, P2 y P3, no afectan a los costes de ejecución y desarrollo de la unidad de ejecución, ni al impacto que la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la implantación y mantenimiento de los servicios, producen en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables.

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

La presente Modificación, 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.

#### a. Regla 1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde al municipio, en tanto que, como ya se ha expuesto en el apartado C.3.1.1.c de esta Memoria Justificativa, afecta únicamente a las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada.

#### b. 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.

#### c. Regla 3ª

Dado que 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, será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública, mediante su difusión en los medios de comunicaciones locales audiovisuales, escritos y digitales, así como en la página web del propio Ayuntamiento.

Por todo lo expuesto y en relación con lo establecido en el punto 1 del artículo 36 y dado que esta regla no establece ninguna particularidad para la aprobación inicial de las innovaciones, se aplicará la regla 1ª de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la "Tramitación de los instrumentos de planeamiento", en virtud de la cual, dicha aprobación inicial corresponde a la administración competente para su tramitación, que, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 31 de la mencionada Ley, sobre las "competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento", corresponde al municipio de Tarifa.

### **C.3.2. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R. D. L. 7/2015, de 30 de octubre)**

La última modificación de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, adaptó dicho texto normativo a las determinaciones relativas a las "bases sobre el régimen del suelo" del Texto Refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, derogado y sustituido por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Concretamente, entre otras, a las referentes a la evaluación de la incidencia de ulteriores actuaciones urbanísticas respecto del planeamiento general ya aprobado, tales como

los límites entre modificación y revisión, el régimen y la definición de las actuaciones de dotación y de las cesiones de aprovechamiento...

Por consiguiente con la justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que afectan al presente documento, recogidas en el apartado C.3.1 anterior, queda justificado también, la adaptación de las determinaciones de esta innovación, a lo regulado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### C.3.3. 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:

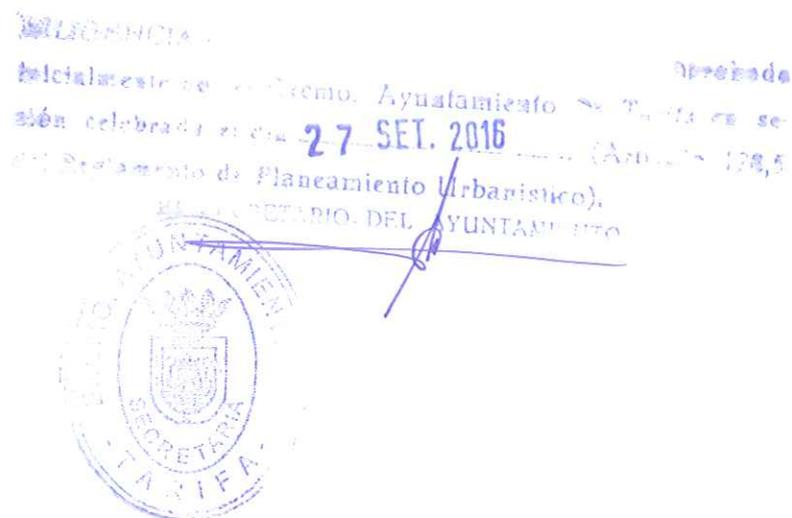
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

### C.3.4. 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.3.5. 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, al no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en los apartados 2 y 3 del artículo 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía.



RESOLUCIÓN de **aprobado**  
del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,3  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



---

## D. NORMAS URBANÍSTICAS

**Artículo Único Modificación del número máximo de viviendas.**

Se modifica el número máximo de viviendas asignadas a las parcelas P1, P2 y P3 por el Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012, de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro:

Parcela	Nº máximo de viviendas
P1	13 viviendas
P2	24 viviendas
P3	13 viviendas

Junio de 2016  
 El Arquitecto  
 SALADO  
 GALLEGO  
 MANUEL -  
 758742785

Firmado digitalmente por SALADO GALLEGO MANUEL - 758742785  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 c=ES, serialNumber=758742785,  
 sn=SALADO GALLEGO,  
 givenName=MANUEL, ou=SALADO GALLEGO MANUEL - 758742785  
 Fecha: 2016.07.04 21:01:31 +02'00'

Manuel Salado Gallego  
 Coleg. 906 COA de Cádiz

SEIENCIA - Aprobado  
 Ayuntamiento de Tarifa - Ayuntamiento de Tarifa en se-  
 sión celebrada el día 27 SET. 2016 Artículo 128,5  
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



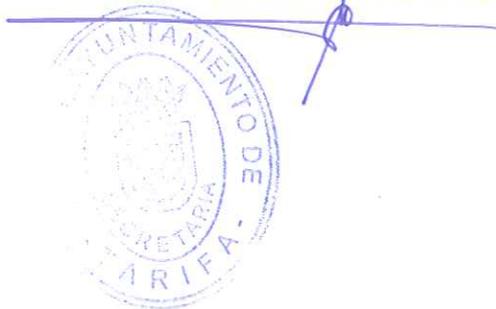
**Resumen ejecutivo de la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA (CÁDIZ):  
PARCELAS P1, P2 Y P3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE ALBACERRADO**

RESUMEN EJECUTIVO

aprobada

inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A.1. Contendio y alcance ..... 2  
A.2. Ámbito de la modificación..... 2  
A.3. Objeto y contenido de la innovación..... 2  
A.4. Suspensión de licencias..... 3

RESOLUCIÓN .  
Aprobada  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-  
sión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



## A.1. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 25, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre:

*"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

Asimismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye este Anexo, constituyente del RESUMEN EJECUTIVO de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz): parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución de Albacerrado.

## A.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la presente modificación lo conforman las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, ubicada en el borde norte del núcleo urbano principal de Tarifa, en una bolsa de suelo comprendido entre el Sector "S.U.P.2 S.3. Albacerrado" y la Unidad de Actuación U.A.2 de Tarifa, ambos desarrollados y urbanizados.

## A.3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN

Es objeto de la presente modificación, únicamente, el número máximo de viviendas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.

La nueva ordenación propuesta desde esta innovación se diferencia de la establecida en el Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, únicamente en la asignación de viviendas a las parcelas P1, P2 y P3 del citado Estudio de Detalle, sin que se modifique el número total de viviendas de la unidad de ejecución.

Concretamente se propone reducir en 1 vivienda las asignadas por el Estudio de Detalle a la parcela P1 y en 3 viviendas las asignadas a la parcela P3, y aumentar en 4 viviendas, las asignadas a la parcela P2, de tal forma que las parcelas P1 y P3 se quedan con un total de 13 viviendas cada una, mientras la P2 se queda con un total de 24.

En el siguiente cuadro se recoge una comparativa del número de viviendas asignadas a las parcelas objeto de esta innovación, por ésta y por el Estudio de Detalle vigente:

Parcela	Nº viviendas según Estudio de Detalle vigente	Nº viviendas según nueva ordenación propuesta
P1	14 viviendas	13 viviendas
P2	20 viviendas	24 viviendas
P3	16 viviendas	13 viviendas
<b>TOTAL</b>	<b>50 viviendas</b>	<b>50 viviendas</b>

#### A.4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Según el artículo 27.2 "Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,

*"El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.*

*Cuando no se haya acordado previamente la suspensión (en el acuerdo de formulación del instrumento de planeamiento o, en su caso, desde la aprobación del Avance), este plazo tendrá una duración máxima de dos años".*

La preceptiva suspensión de licencias afecta por tanto a las parcelas P1, P2 y P3 de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado. Sólo se podrán conceder licencias en el ámbito en que se establece la suspensión, en el caso en que los proyectos cumplan, simultáneamente, las condiciones establecidas en el planeamiento vigente y en el documento de modificación en trámite.

Resolución de la Comisión de Urbanismo de Tarifa en sesión celebrada el día 27 SET. 2016 (Artículo 128,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico). Junio de 2016

El Secretario del Ayuntamiento El Arquitecto



SALADO GALLEGO  
MANUEL  
7587427  
8S

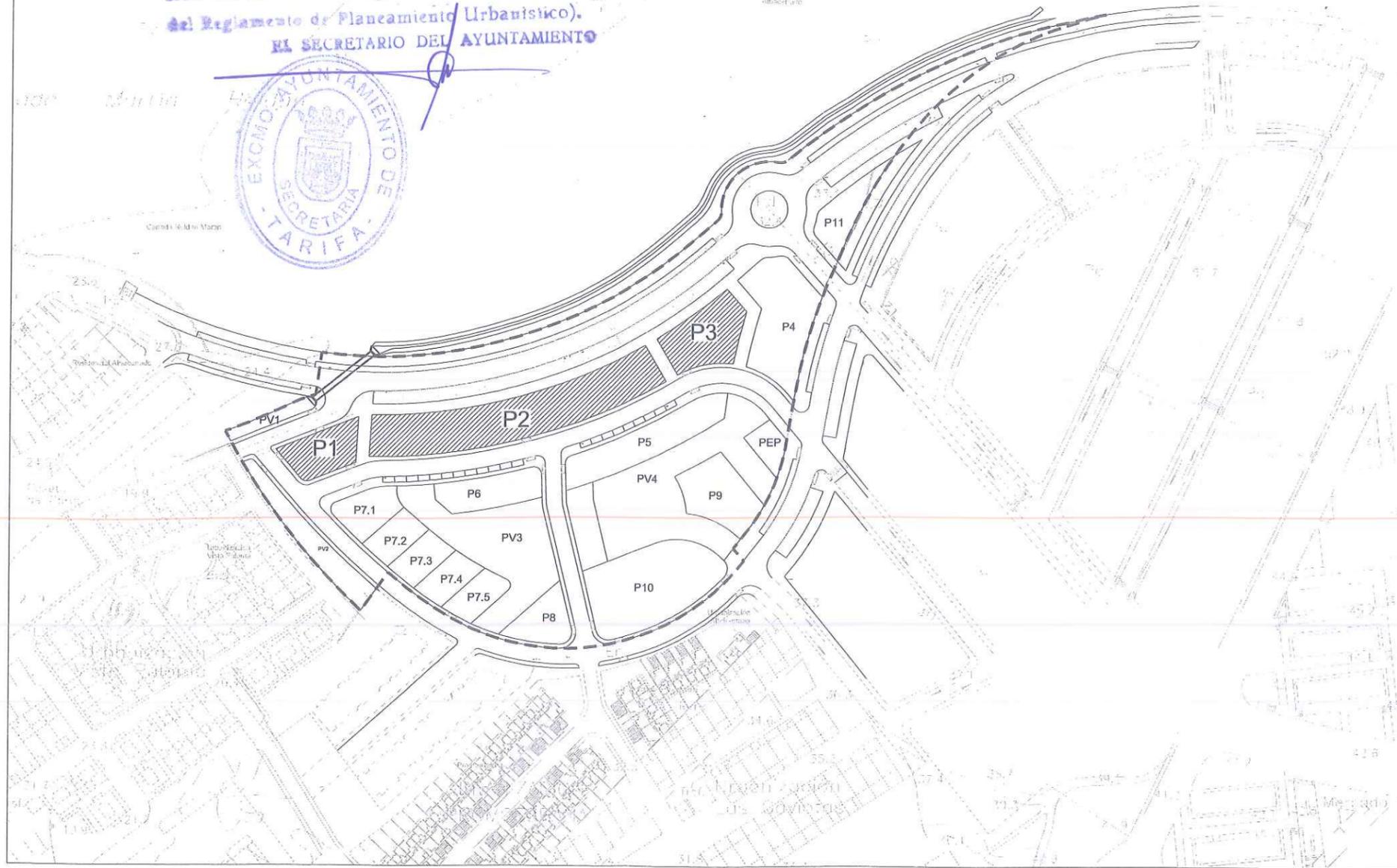
Firmado digitalmente por SALADO GALLEGO MANUEL - 758742785  
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, serialNumber=758742785, sn=SALADO GALLEGO, givenName=MANUEL, cn=SALADO GALLEGO MANUEL - 758742785  
Fecha: 2016.07.04 21:03:10 +02'00'

Manuel Salado Gallego



ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

**DELEGACIÓN DE COMPETENCIA.**  
Aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **27 SET. 2016** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



E 1 / 2.000

SALADO  
GALLEGO  
MANUEL -  
758742785

Firmado digitalmente por SALADO GALLEGO MANUEL - 758742785  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=758742785, sn=SALADO GALLEGO, givenName=MANUEL, cn=SALADO GALLEGO MANUEL - 758742785  
Fecha: 2016.07.04 20:59:00 +02'00'

INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA (CÁDIZ):  
PARCELAS P1, P2 Y P3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE ALBACERRADO

ESCALA:  
1 / 2.000

RESUMEN EJECUTIVO  
SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUPRESIÓN DE LICENCIAS

1  
PLANO

PROMOTOR: Gilper 2007, SL. CIF B-72069016

PROYECTISTA: Manuel Salado Gallego ARQUITECTO. Coleg. 906 COA Cádiz.

C/ TARIFA 1A, 11392. TAHIVILLA, TARIFA (CÁDIZ).

Telf. 645 21 01 43

e-mail: salado@arquitecto.com

JUNIO  
2.016