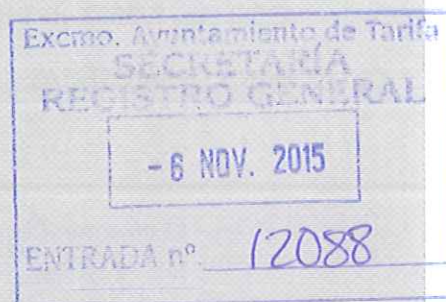


Innovación por modificación
del PGOU de Tarifa:
"Ordenanza Hotelera" de las
parcelas G1 y H2 de la Zona
1 del Suelo Urbano del
Núcleo de Atlanterra
"Quebrantanichos".

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado
definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día..... 15 DIC. 2015.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



PROMOTOR:
GALERÍA INMOBILIARIA S.L.
EXPEDIENTE Nº 13052
Fecha: Octubre de 2015

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

Documento INSCRITO Y DEPOSITADO
en el Registro de instrumentos de
Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y
de Bienes y Espacios catalogados con el
número 381 en fecha 07.01.2016

EL SECRETARIO GENERAL

ACCTAL



<u>A. MEMORIA INFORMATIVA</u>	<u>2</u>
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 Innovación	4
A.4.2. Determinaciones del planeamiento vigente sobre los terrenos objeto de actuación	4
A.4.3. Características Naturales de los terrenos	5
A.4.4. Estado actual de los terrenos	6
<u>B. MEMORIA DESCRIPTIVA</u>	<u>7</u>
B.1. Objeto de la modificación	8
B.2. Modificación	8
<u>C. MEMORIA JUSTIFICATIVA</u>	<u>9</u>
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación	10
C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad	12
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. Legislación aplicable con carácter supletorio	19
C.3.3. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental	19
<u>D. NORMAS URBANÍSTICAS</u>	<u>20</u>

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en la sesión celebrada el día..... 15 DIC. 2015

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE TARIFA



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado
definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión
celebrada el día...15 D/C...2015.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



A. MEMORIA INFORMATIVA

A.1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El objetivo del presente documento es adaptar los parámetros urbanísticos que fijan la ordenación volumétrica de las parcelas hoteleras G1 y H2 en el ámbito de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" del PGOU de Tarifa, a las exigencias de la normativa turística en Andalucía, sobrevenida a la aprobación definitiva del Plan Parcial que estableció las ordenanzas de la mencionada zona.

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 la sociedad Galería Inmobiliaria S.L., con CIF B-41.365.461 y domicilio a efectos de notificaciones en Edificio Puerta Aljarafe, Parque Aljarafe s/n, 41940 Tomares (Sevilla), como promotor del presente documento.

A.3. ANTECEDENTES

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

- El Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SA-2 del PGOU de Tarifa, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 8 de abril de 2003
- 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.
- La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, parcelas H2 y G1 del Plan Parcial SA-2 "Quebrantanichos", aprobada 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.

Dicho 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.

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Ámbito de la Innovación

La presenta innovación afecta únicamente a dos parcelas de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra (antiguo sector SA-2 "Quebrantanichos") del PGOU de Tarifa, concretamente a las parcelas de uso hotelero G1 y H2.

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

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, parcelas H2 y G1 del Plan Parcial SA-2 "Quebrantanichos", aprobada 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, introdujo una serie de alteraciones en la ordenanza hotelera específica para las parcelas G1 y H2, cuya redacción, que se encuentra vigente en la actualidad, es la que se recoge en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 05-DIC-2015.....



Ordenanza Hotelera Parcelas G1 y H2	
Parcela Mínima	1.000 m ²
Edificabilidad	La asignada a cada parcela por la presente modificación
Ocupación Máxima	60% En caso de que las parcelas se destinen, en todo o en parte, a uso residencial para vivienda protegida, parte de la superficie libre de parcela habrá de destinarse a espacio libre público, en una superficie mínima igual a 5 m ² de suelo por habitante, correspondientes a las viviendas materializadas, siendo aconsejable, y por tanto permitiéndose, la localización conjunta de dichos espacios libres, si se destinaran a viviendas todo o parte de las dos parcelas afectadas por esta ordenanza. La localización de los Espacios Libres Públicos a introducir en el caso de implantar el uso residencial en las parcelas afectadas, será la recogida en el plano 3 de la presente Modificación. No obstante dicha localización podrá modificarse mediante la tramitación de un Estudio de Detalle conforme a lo establecido en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Estos espacios libres se regularán por la normativa del planeamiento general vigente, aplicable a dicho uso.
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 sobrepasaran 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. Residencial, si su destino es vivienda protegida, con la limitación de una vivienda por cada cuatro plazas hoteleras asignadas a la parcela.
Usos compatibles	Los descritos en el art. 2.2.1.3 de las NN. UU. del PGOU
Aparcamientos	Requieren de 1 aparcamiento por cada 100 m ²

A.4.3. Características Naturales de los terrenos

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

La zona estudiada se encuadra en el extremo suroccidental de la cadena Bética, formando parte de la estructura arqueada del Estrecho de Gibraltar. Más concretamente, Zahara de los Atunes y sus proximidades se encuentran en la zona de convergencia de los arroyos del Acebuchal y del Candalar, sobre unos depósitos aluviales de arenas, limos y arcillas del Holoceno.

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 urbanizado, con la urbanización recepcionada y consolidado por la edificación en un porcentaje superior al 60%.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 05 DIC. 2015.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en la sesión celebrada el día **05 DIC. 2015**.....



B. MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con el fin de alcanzar el objetivo descrito en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, el objeto de esta Innovación es la "Ordenanza Hotelera" de las parcelas G1 y H2 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.

B.2. MODIFICACIÓN

La modificación consiste en alterar la mencionada "Ordenanza Hotelera" de las parcelas G1 y H2 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 G1 y H2, calificadas como hoteleras, en dicho documento pase de 3 (PB+2), a 4 (PB+3).

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...**15 DIC. 2015**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 15 DIC. 2015.....



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

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

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 diez 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 las hoteleras 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 van 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 la modalidad de playa, como sería el caso de los establecimientos que se desarrollarían en las parcelas objetos 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

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

dicha ratio a los 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. La situación se agrava aún más con la más que posible aprobación del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía que se encuentra en la actualidad en la última fase de tramitación previo a su aprobación definitiva, y que va a desclasificar la mayor parte de los sectores de uso turístico del municipio de Tarifa, con la excepción del sector de El Lentiscal en Bolonia.

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 G1 y H2 de la zona 1 del suelo urbano del núcleo de Atlanterra, 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 otra 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 esa 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 Canarias.

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

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

Las alteraciones introducidas por la presente innovación no conllevan cambios en la ordenación de la zona que pudieran alterar el modelo de ciudad previsto en el planeamiento vigente en el área de Atlanterra, pues no supone cambios ni en el uso global de la zona, ni tan siquiera en el uso pormenorizado de las parcelas, ni conlleva aumento de población ni permanente, ni estacional, ni demanda de nuevas infraestructuras, o mejoras de las existentes.

La única alteración que introduce la presente innovación, es el, posible, incremento de altura, en tan sólo una planta adicional, de la edificación que se implante en las parcelas G1 y H2. A este respecto, hay que 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 impacto negativo alguno en la ordenación volumétrica de la zona, más aún, el impacto podría, si cabe, ser positivo, si se tiene en cuenta que, al mantener la edificabilidad de las parcelas afectadas, se va a reducir la ocupación de las mismas en torno al 25%, sin modificar la altura métrica máxima que alcanzan 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 plantas, estando situadas, prácticamente, a la misma cota topográfica que las parcelas afectadas por esta innovación.

Por todo lo expuesto concluimos que la innovación propuesta no sólo se adecua plenamente al entorno urbano en el que se encuentra la parcela afectada, sin que suponga una ruptura con el modelo de ciudad, si no que supone una mejora en la ordenación de la zona urbana afectada.

El incremento de una planta en la altura máxima de las parcelas G1 y H2, no produce impacto en la percepción global de la zona, ya que ambas parcelas son las que se encuentran a menor

cota topográfica de la zona homogénea de 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 encuentran en las zonas de cota topográfica más elevada, que tienen una altura máxima de dos plantas.

La nueva ordenación mejora la existente, ya que una menor ocupación, produce sin lugar a dudas, en una zona turística, 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. Además no afecta a las infraestructuras, servicios y dotaciones existentes, ya que no se altera la edificabilidad de las parcelas. Así 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.

En cuanto al ámbito de la modificación, indicar que las parcelas G1 y H2, tienen una ordenanza diferenciada del resto del ámbito, desde la aprobación definitiva el 29 de mayo de 2.011, por parte de la propia Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (hoy Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo), dependiente de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de una Modificación de Plan General, por consiguiente, dichas parcelas tienen una ordenanza exclusiva, y es por lo que la modificación se ciñe solamente a ellas.

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 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.

El cambio de una ordenanza incorporada a la normativa urbanística del PGOU de Tarifa en virtud de la aprobación de la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que afecta únicamente a dos parcelas del ámbito de una zona del suelo urbano del núcleo de Atlanterra, no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el Plan General, por lo que es procedente la redacción de la presente modificación de Plan General, al ser, por otro lado, este tipo de instrumento, una modificación de PGOU, el que estableció la ordenanza objeto de alteración.

b. 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.

Como ya hemos descrito, la presente innovación consiste únicamente en la modificación de una ordenanza de aplicación a determinadas parcelas de suelo urbano que, en virtud de los dispuesto en el apartado 2.A)a) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pertenecen a las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva de un Plan General.

Ya que la presente innovación incide únicamente sobre el aspecto antes indicado, debemos concluir que tiene carácter PORMENORIZADO.



c. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

Según el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación, siendo necesaria la revisión del planeamiento, cuando dicha innovación 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.

d. Marco temporal (Art. 38.3)

Según la Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,

"Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial"

Dado que el municipio de Tarifa, ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento General vigente, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no existen limitaciones a la aprobación de modificaciones del planeamiento general, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 38 de la mencionada Ley, que establece que *"la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente"*, en base a la justificación expuesta en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa, es procedente la formulación de la presente 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 innovación debe observar iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos, con las

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

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

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

a. Regla 1ª

El objeto de la presente innovación no tiene una relevancia, como para suponer una mejora sustancial para el bienestar de la población y en el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística. No obstante al adecuar los parámetros urbanísticos de las parcelas hoteleras a las exigencias de la normativa sectorial y, fundamentalmente, a las necesidades de los nuevos establecimientos hoteleros, se contribuirá a favorecer, en cierta medida, el desarrollo sostenible y cohesionado del territorio, ya que se facilitará la viabilidad técnica de las parcelas objeto de este documento, las cuales se encuentran urbanizadas y vacantes en la actualidad. Consecuentemente, el desarrollo y edificación de dichas parcelas, va a conllevar un incremento de la actividad turística de la zona, que va a repercutir de manera positiva en la actividad económica de la zona y, por consiguiente a mejorar las expectativas de la población, lo que va a repercutir de manera significativa en su bienestar.

Asimismo, las alteraciones introducidas por esta innovación, no menoscaban la capacidad o funcionalidad de las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, ya que, como ya se ha comentado, no supone incrementos de población, ni siquiera estacional, de los ya previstos en el planeamiento vigente, ni demanda de nuevos servicios o infraestructuras, ni mejora de los existentes, al no alterarse ni la edificabilidad, ni la capacidad de los establecimientos turísticos previstos en las parcelas afectadas por la ordenanza objeto de esta innovación.

b. Regla 2ª

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



- Aumento del aprovechamiento lucrativo del terreno.
- Desafectación de suelos de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos.
- Supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Ninguno de dichos supuestos se da en la presente innovación, por lo que no es necesario observar esta regla.

c. Regla 3º

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

d. Regla 4º

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 5º

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

f. Regla 6º

No procede, ya que no es necesario ceder terrenos dotacionales.

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

En virtud de lo dispuesto en los apartados 1 y 2.b del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el contenido documental de la presente innovación debe ser el adecuado para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. En consecuencia, ya que la presente innovación sólo afecta a las "Ordenanzas Reguladoras" de determinadas parcelas del suelo urbano la presente innovación, según lo establecido en el artículo 19 de la mencionada Ley, está compuesta por: 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 con el carácter de ordenanzas urbanísticas". El resto de documentos no contienen

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

determinaciones que sufran alteración, por lo que no se considera necesario su inclusión en el contenido de la presente innovación.

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

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

- Regla 1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde al municipio, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en tanto que, como ya se ha mencionado se trata de una innovación de Plan General que únicamente afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada.

- 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.

- Regla 3ª

Dado que se trata de una innovación de Plan General de Ordenación Urbanística que afecta a un ámbito reducido de suelo urbano, se dispondrá, como medio de difusión complementaria a la información pública, la publicación de aquélla en la página web del Ayuntamiento.

Dado que no se establece ninguna regla particular para la iniciación del procedimiento de aprobación de la presente innovación, según lo dispuesto en el apartado b de la regla 1ª de procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento, regulado en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación inicial corresponde al municipio, y obligará al sometimiento de la innovación a información pública por el plazo de un mes y al requerimiento de los informes, dictámenes o

pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos.

C.3.2. Legislación aplicable con carácter supletorio

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

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

C.3.3. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental

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

Tarifa, octubre de 2015



Luis Chabrera Adiego



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 2015...



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...**15 DIC 2015**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

D. NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo único. Modificación de la Ordenanza Hotelera de las parcelas G1 y H2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

Se modifica la Ordenanza Hotelera de las Parcelas G1 y H2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" del PGOU de Tarifa, quedando con la siguiente redacción:

Parcela Mínima	1.000 m ²
Edificabilidad	0,785706 m ² /m ² s
Ocupación Máxima	60% En caso de que las parcelas se destinen, en todo o en parte, a uso residencial para vivienda protegida, parte de la superficie libre de parcela habrá de destinarse a espacio libre público, en una superficie mínima igual a 5 m ² de suelo por habitante, correspondientes a las viviendas materializadas, siendo aconsejable, y por tanto permitiéndose, la localización conjunta de dichos espacios libres, si se destinaran a viviendas todo o parte de las dos parcelas afectadas por esta ordenanza.
Nº máximo de plantas	4 plantas (PB+3)
Separaciones	Alineado a fachada o calle 3 metros a linderos en caso de no ser medianeros
Vuelos	No sobrepasaran 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, hostales, pensiones, hoteles-apartamentos, etc.), y en general los del ramo de hostelería. Quedan prohibidos las casas rurales, campamentos o camping. Residencial, si su destino es vivienda protegida, con la limitación de una vivienda por cada cuatro plazas hoteleras asignadas a la parcela o cualquiera de los usos compatibles.
Usos compatibles	Los descritos en el art. 2.2.1.3 de las NN. UU. del PGOU
Aparcamientos	Requieren de 1 aparcamiento por cada 100 m ²

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....15 DIC. 2015.....

