

A-20/2013

NOS

REFUNDIDO MODIFICACIÓN DEL PGOU

EN EL AMBITO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1 ATLANTERRA

TARIFA (CÁDIZ)

REDELIMITACION DEL AMBITO DE LA UNIDAD

Diligencia para hacer constar que con esta fecha se ha procedido a Inscribir la Modificación Puntual del PGOU En el ámbito de la Unidad de Actuación Nº1 Atlanterra. Redelimitación del Ámbito; en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la Unidad Registral de Cádiz, en el Nº 6732. Aprobado Definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 6 de octubre de 2015.

Cádiz, a 4 de febrero de 2016
El Encargado del Registro

José L. Obregón Sánchez



EL SECRETARIO ACCTAL,

Tarifa, a 22 de diciembre de 2015

PROMOTOR:

INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.

ARQUITECTO:

MANUEL LÓPEZ GARCÍA



OCTUBRE DE 2015

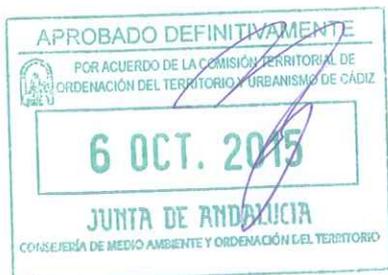


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

1	MEMORIA	2
1.1	INTRODUCCIÓN	2
1.1.1	Objeto y alcance de la Modificación.....	2
1.1.2	Promotor.....	2
1.2	MEMORIA INFORMATIVA.....	2
1.2.1	Planeamiento general vigente.....	2
1.3	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.....	4
1.3.1	Objetivo de la Modificación.....	4
1.3.2	Justificación y procedencia de la Modificación.	4
1.3.2.1	Justificación del alcance de la Innovación.	4
1.3.2.2	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación.	5
1.3.3	Determinaciones y justificación de la Modificación propuesta.....	5
1.3.3.1	Modificación de la delimitación de la unidad de actuación.....	5
1.3.3.2	Superficie del área de reforma interior ARI-AT01.....	9
1.3.3.3	Programación y gestión.	10
1.3.3.4	Justificación de la Modificación propuesta.	10
1.3.3.5	Justificación del contenido documental de la Modificación.....	10
1.3.4	Afecciones sectoriales.....	10
1.3.4.1	Ley de Costas	10
2	ANEXO NORMATIVO	11
3	ANEXO DOCUMENTAL	12
4	RESUMEN EJECUTIVO	16
4.1	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	16
4.2	DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN	16
4.3	ÁMBITO AFECTADO.....	16
5	PLANOS.....	17



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).
 Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.



1 MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Objeto y alcance de la Modificación.

La presente Modificación del PGOU de Tarifa tiene por objeto modificar la delimitación del **área de reforma interior ARI-AT01** delimitada por el Plan general de Ordenación Urbanística de Tarifa en el núcleo de Atlanterra.

Por otra parte, el presente documento propone también adaptar la superficie de la unidad de actuación al resultado del levantamiento topográfico de los terrenos ajustándonos al deslinde de dominio público marítimo terrestre.

1.1.2 Promotor.

Promueve el documento que nos ocupa la sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A., con C.I.F. A-41.002.205, en calidad de propietaria de los terrenos incluidos en la unidad de actuación U.A. nº 1 de Atlanterra.

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1 Planeamiento general vigente.

El planeamiento general vigente en Tarifa es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por la CPOTU en sesión de fecha 27 de julio de 1990 (TR aprobado el 18 de octubre de 1995). Asimismo, en el marco del Decreto 11/2008, el Ayuntamiento de Tarifa, en sesión plenaria de fecha 23 de marzo de 2010, aprobó la Adaptación Parcial a la LOUA del plan general vigente desde 1990.

El Plan General de 1995 estableció las siguientes determinaciones para el desarrollo de la UA nº 1 de Atlanterra:

.../...

UNIDAD DE ACTUACIÓN NUMERO 1.- ATLANTERRA.

Características.-

Situación: Situada entre las Unidades de actuación número 2 y 5, el límite del Suelo Urbanizable Programado y la L.D.Z.M.T.

Superficie: 45.375 m2.

*Objetivos: Ordenación de la parcela para su adecuación a las determinaciones de la vigente Ley de Costas y una mejor integración dentro del contexto en el que se desarrolla, para ello **se mantiene la edificabilidad y el uso asignado** a la parcela y se limita el número máximo de plantas a 4. Asimismo, se establece una franja de espacios libres de 20 metros contados desde la ribera del mar deslindada de acuerdo con los criterios de la Ley de Costas, no siendo nunca inferior a 100 metros desde el deslinde actual de la Z.M.T., como protección a la playa.*



Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.
EL SECRETARIO ACCTAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

Dentro de la Unidad de Actuación se preverá suelo con destino a aparcamiento público con una capacidad mínima de 100 unidades. Las penetraciones peatonales a la playa no distarán entre si más de 200 metros, según se expresa en el plano indicativo de ordenación propuesta.

Ordenación Propuesta:

Tipología edificatoria: Edificación hotelera según estructura urbana indicada en plano.
 Altura máxima: 2 a 4 plantas según esquema.
 Edificabilidad: 2.462 m3/m2.

.../...

La Adaptación Parcial del PGOU de Tarifa, en su función de adecuación de los parámetros estructurales del planeamiento vigente a la LOUA, establece las siguientes determinaciones para la U.A. nº 1 de Atlanterra:

- Adscribe la unidad de actuación a categoría de suelo urbano no consolidado como "área de reforma interior con ordenación pormenorizada".
- Determina el índice de edificabilidad equivalente (m2t/m2s) al volumen asignado por el planeamiento.
- Asigna al ámbito de suelo urbano no consolidado el uso global "turístico" en el marco de los usos globales definidos por la LOUA.

El artículo 2.30 del Anexo Normativo de la Adaptación Parcial identifica la antigua UA-1 del Plan General de 1990 como el área de reforma interior A.R.I. AT 01

Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada

Estos ámbitos como decimos, provienen de unidades de actuación planteados por el planeamiento general municipal no desarrollados, y son:

NOMBRE SEGÚN ESTABLECE EL P.G.O.U. Y/O MODIFICACIONES POSTERIORES DEFINITIVAMENTE APROBADAS SOBRE EL ÁMBITO)	NOMBRE SEGÚN ADAPTACIÓN	SUPERF. m2	USO GLOBAL	DENSIDA D Vv/Ha	EDIF. MAX m2t	Nº VV
ATLANTERRA						
U.A.1	AR.I. AT 01	45.375	Turístico	-	0,82	-

.../...

Esta Modificación se tramita paralelamente con otra que propone diversificar los usos pormenorizados propuestos por el Plan vigente en la misma unidad de actuación UA-1 de Atlanterra, y que tiene por objeto, en el marco del uso global turístico, posibilitar la implantación de otras tipologías de alojamiento turístico regulados por la legislación específica en materia de turismo.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de complementar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.

EL SECRETARIO ACCTAL,

1.3 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

1.3.1 **Objetivo de la Modificación.**

El presente proyecto, como ya se ha comentado, tiene como objetivo modificar la delimitación del área de reforma interior ARI-AT01 de Atlanterra y ajustar su superficie al resultado del levantamiento topográfico ejecutado para el desarrollo urbanístico de la misma.

1.3.2 **Justificación y procedencia de la Modificación.**

1.3.2.1 **Justificación del alcance de la Innovación.**

El presente documento constituye una **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística vigente**, en el contexto del artículo 38º de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que no incide en los supuestos establecidos por el artículo 37 para considerarse una revisión del Plan General vigente.

En el sentido de lo anteriormente expuesto, la presente Modificación no afecta a la ordenación estructural del planeamiento vigente, ya que solo tiene como objetivo la redelimitación de una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado y justificar la superficie real de la misma.

.../...

Artículo 10.2 LOUA

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen **asimismo la ordenación pormenorizada** mediante las siguientes determinaciones:

A. Preceptivas:

- b) *En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área....*

Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios

.../...

Por otra parte, el artículo 18 de la LOUA asigna a los instrumentos de planeamiento la función de delimitar las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin menoscabo del procedimiento municipal para la delimitación de las unidades de ejecución en caso de no estar determinadas por el propio planeamiento. En el caso que nos ocupa se opta por la Modificación del planeamiento vigente para modificar la delimitación ya establecida de la unidad de ejecución, y justificar en el mismo expediente la superficie de la misma.



Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.
EL SECRETARIO ACCTAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

Artículo 18. Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos.

1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

Artículo 106. Delimitación de las unidades de ejecución.

Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el boletín Oficial de la provincia

.../...

1.3.2.2 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación.

La Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa permite tramitar, en un mismo expediente, la modificación de la delimitación de la UA nº 1 de Atlanterra y el ajuste de la superficie de la misma a la realidad física resultante del deslinde del DPMT, que ha llevado consigo una disminución significativa de su superficie.

La oportunidad de la presente Modificación radica en la necesidad de dar respuesta a la iniciativa de desarrollo y ejecución de la referida unidad de actuación, solventando los desajustes advertidos en su estudio pormenorizado, y todo ello sin alterar las determinaciones estructurales del planeamiento vigente.

1.3.3 Determinaciones y justificación de la Modificación propuesta.

1.3.3.1 Modificación de la delimitación de la unidad de actuación.

La UA-1 de Atlanterra incluye en su ámbito el tramo adyacente de un sistema general viario ejecutado desde hace 25 años, que partiendo de la carretera de acceso al núcleo urbano de Zahara de los Atunes (CA-2216) accede a todas las urbanizaciones existentes en este tramo del litoral de Tarifa que se extiende desde Zahara de los Atunes hasta el faro de Punta Camarinal (Cabo de Plata, Playa de los Alemanes y Cabo de Gracia).

La presente Modificación justifica la superficie del área de reforma interior ARI-AT01 y la del vial de borde colindante, que forma parte del viario general ejecutado y que articula todas las urbanizaciones consolidadas que jalonan este tramo del litoral de Tarifa. El resultado de esta redelimitación de la Unidad de Actuación, arroja la siguiente distribución de superficie:

UA-1 ¹	35.996,00 m ²
Sistema General Viario existente	693,10 m ²
Total	36.689,10 m ²

¹ Con relación a la cuantificación de la superficie del ámbito ver 1.3.3.2 Superficie del área de reforma interior ARI-AT01.





Foto aérea de Atlanterra

Este viario está situado al nordeste del área de reforma interior ARI-AT01, y alcanza en el ámbito de la misma una longitud de 93,63 metros, cifra que resulta insignificante en relación con la longitud total del mismo, que desde la carretera CA-2216 hasta la urbanización Atlanterra recorre una distancia que supera los 3.000 mts.

El viario en cuestión se ejecutó con anterioridad a las urbanizaciones que ha ido sucediéndose en Atlanterra en las tres últimas décadas, y ya el propio Plan General aprobado en 1990, cualificó este viario como sistema general en el plano correspondiente al sector urbanizable Cabo de Plata situado al nordeste del suelo urbano de Atlanterra, en el que se encuentra el área de reforma interior ARI-AT01, que, por otra parte, es la única aun no ejecutada de las previstas por el planeamiento general.



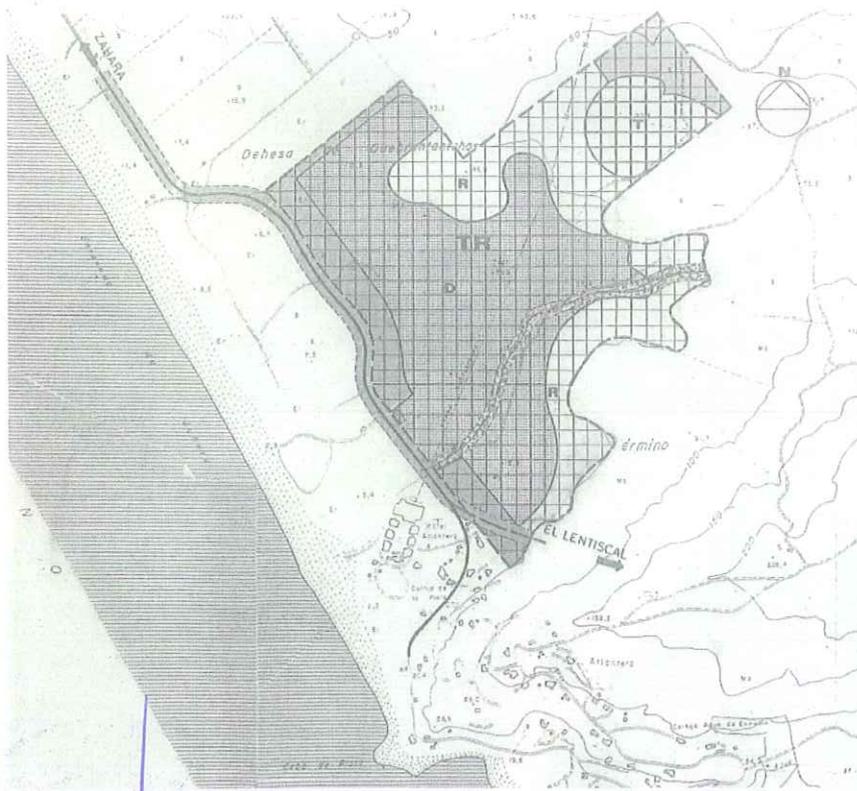
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.
EL SECRETARIO ACCTAL,

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.

EL SECRETARIO ACCTAL,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE	
TARIFA	
ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	
TEXTO REFUNDIDO	
PLANO DE ORDENACION	187 CLASIFICADO
SECTOR SA1	
CABO DE PLATA	
ESTRUCTURA GENERAL	
EQUIPO REDACTOR: ARQUITECTOS	
ANTONIO SAEZ VALLS - LUIS MODET VAUGHAN	
OFICINA TECNICA AYUNTO. DE TARIFA	
MARZO DE 1994 ESCALA 1/10000 PLANO N°27	
SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL SECTOR	
COMUNICACIONES	
SISTEMA VIARIO	
RED VIARIA LOCAL	
ESPACIOS LIBRES	
PROTECCION DE CAUCE FLUVIAL	
SISTEMAS LOCALES	
LOCALIZACION DE EQUIPAMIENTOS	
ZONAS VERDES Y AREAS RECREATIVAS	
PROPIAS DEL SECTOR	
ZONIFICACION USOS E INTENSIDADES	
USO GLOBAL	
TURISTICO RESIDENCIAL	
USOS ESPECIFICOS	
TURISTICO	
RESIDENCIAL	
DEPORTIVO (GOLF PRIVADO)	

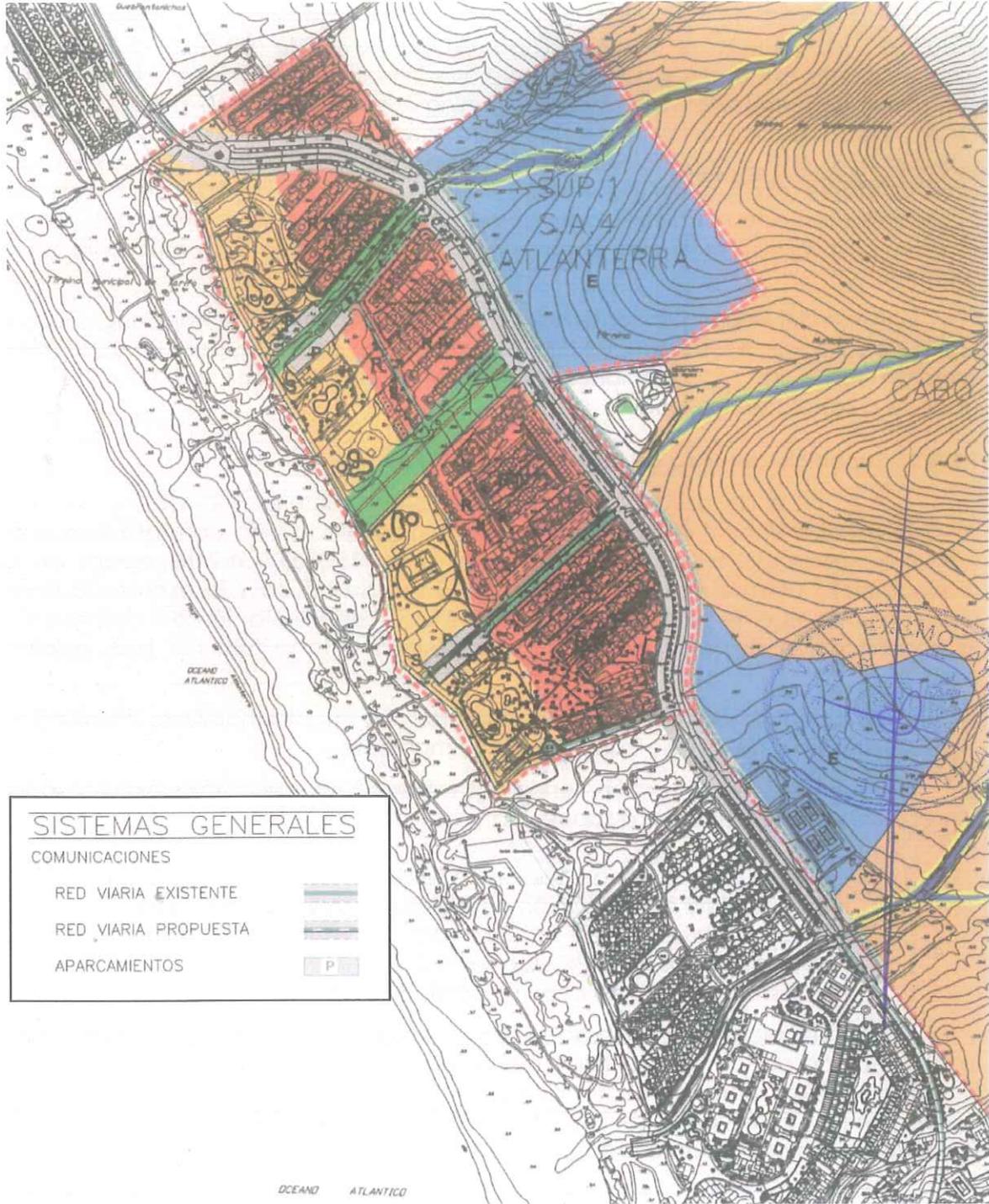
Plano ordenación sector SA-1 PGOU TR 1995

El carácter unitario de este viario, y su consideración como sistema general preexistente, es corroborado por la Modificación de Elemento del Plan General tramitada en cumplimiento de la sentencia del TSJA de fecha 15 de noviembre de 1996.

Esta Modificación, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 31/07/2006 (TR 23/11/2006), afecta a las antiguas unidades de actuación 5, 6 y 7 de Atlanterra y al sector urbanizable SA-1 Cabo de Plata, y en ella queda claro el carácter de sistema general preexistente del viario que enlaza Zahara de los Atunes con las urbanizaciones de Atlanterra, declarándose afecto al sector SA-1 como puede comprobarse en el plano superior.

Asimismo, en el plano de ordenación "Estructura General" de esta Modificación de Elementos del PGOU queda manifiestamente claro el carácter de sistema general de este viario existente que estructura todos los desarrollos turísticos de Atlanterra, tanto los ejecutados como los previstos por el planeamiento vigente.





Plano ordenación Estructura General
Modificación de Elementos PGOU en unidades 5, 6 y 7 y Sector SA-1

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
6 OCT. 2015
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).
Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.
EL SECRETARIO ACCTAL,

Las unidades de ejecución colindantes se han gestionado y ejecutado sin incluir en las mismas el viario colindante que sirve de acceso a todas las urbanizaciones existentes, y que, con un marcado carácter de sistema general, fue ejecutado de forma directa sin incluirse en ningún proceso de equidistribución local en el marco de los ámbitos de planeamiento colindantes. Estas unidades de actuación, lo que si han incluido en sus respectivos ámbitos es la ampliación del viario existente con un vial de servicio interior paralelo y dotado de banda de aparcamientos; esta misma solución, que da continuidad a lo ya ejecutado por los ámbitos colindantes, es la que se propone en la ordenación pormenorizada de la UA nº 1.

El tramo del viario colindante con la UA-1 alcanza un porcentaje insignificante (3,2%) de su longitud total que, tal como ya se ha comentado supera los 3.000 mts y conecta todas las urbanizaciones de Atlanterra con la carretera CA-2216 que accede a Zahara de los Atunes.

1.3.3.2 Superficie del área de reforma interior ARI-AT01.

A la hora de desarrollar el área de reforma interior ARI-AT01, y una vez llevado a cabo el pertinente levantamiento topográfico se ha constatado que su superficie, asciende a 36.689,10 m² (frente a los 45.375,00 m² recogidos en el planeamiento vigente). La diferencia entre la realidad física y la expresada en el planeamiento vigente se debe esencialmente a la representación del deslinde y a la cuantificación de la superficie en su momento a la escala del plan general (1:5000).

La superficie real del ámbito que se propone en esta modificación coincide con la del estudio de detalle tramitado en su momento.

La unidad de actuación tiene unos límites físicos inalterables determinados por el planeamiento vigente, a saber:

- Al norte, unidad de actuación en suelo urbano ya desarrollada
- Al sur, unidad de actuación en suelo urbano ya desarrollada
- Al este, carretera de acceso que la separa del sector de suelo urbanizable SUS-AT-01 "Cabo de Plata".
- Al oeste, deslinde del dominio público marítimo-terrestre.

Una vez plasmada en la documentación gráfica, y a la escala adecuada, la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, los límites de la unidad de actuación están perfectamente definidos en el marco de la legislación de aplicación (Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas), y la superficie real de la misma es la resultante del levantamiento topográfico efectuado al efecto.

Se adjunta como anexo a esta Modificación la certificación de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar mediante la que se acredita el deslinde del dominio público marítimo terrestre y sus zonas de servidumbre de tránsito y protección.

La Modificación, obviamente, mantiene el índice de edificabilidad determinado por el planeamiento vigente que se aplicará a la superficie real del ámbito.

La superficie del área de reforma interior resultante del levantamiento topográfico, incluyendo el sistema general viario existente, alcanza una superficie de 36.689,10 m².



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.

EL SECRETARIO ACCTAL,

1.3.3.3 Programación y gestión.

La sociedad promotora de la Modificación es la titular de los terrenos incluidos en la unidad de actuación, y tienen solvencia técnica y económica acreditada por una experiencia dilatada en la promoción y ejecución de proyectos turísticos e inmobiliarios durante 68 años, desarrollando la promoción y construcción de viviendas y activos inmobiliarios, respetando el medio ambiente y procurando la mejor calidad de vida para sus habitantes y usuarios, dando solución a sus necesidades de hábitat y espacio.

La Modificación no incrementa la edificabilidad establecida por el planeamiento vigente y por lo tanto no se considera necesario implementar las infraestructuras básicas más allá de las obras de extensión necesarias para dar servicio a los usos ya propuestos por el planeamiento vigente. En cualquier caso, las obras de urbanización corresponden íntegramente a la sociedad promotora de la Modificación, por lo que la aprobación de la misma y el desarrollo de sus determinaciones no generan nuevo impacto alguno en la Hacienda Municipal responsable de la implantación y prestación de los servicios necesarios. Por tanto no es necesaria la redacción del informe de sostenibilidad económica contemplado, tanto en el artículo 19.1.a) 3º, de la ley 7/2002 (LOUA), como en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley del Suelo aprobada por R.D. Legislativo 2/2008.

El tramo del sistema general viario está ejecutado e integrado en el vial de acceso a las urbanizaciones existentes en este tramo del litoral de Tarifa. En la MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS del PGOU de Tarifa, en las unidades nº 5, 6 y 7, y sector SA-1, aprobada el 31 de julio de 2006 y con Texto Refundido de 23 de noviembre de 2006, se contempla la reurbanización completa del sistema general viario, abastecimiento y distribución de agua potable y saneamiento, programando estas obras y estimando sus costes económicos, lo que se mantiene plenamente vigente tras la presente modificación, al no verse alteradas las previsiones allí contenidas.

Es más, la UA-1 contribuirá con las cantidades asignadas a estos conceptos, en el referido documento de MODIFICACION de ELEMENTOS para lo cual Inmobiliaria del SUR S.A., entregó al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa un aval para este fin, de fecha 22 de noviembre de 2010, con lo que se mantiene en sus obligaciones a tal efecto contraídas.

1.3.3.4 Justificación de la Modificación propuesta.

La presente innovación tiene por objeto modificar la delimitación de la unidad del área de reforma interior ARI-AT01 de Atlanterra y ajustar su superficie al resultado del levantamiento topográfico ejecutado para el desarrollo urbanístico de la misma; todo ello en el marco de la legislación urbanística y respetando todos los parámetros estructurales determinados por el planeamiento general vigente.

La Modificación no afecta al resto de parámetros ni determinaciones establecidas por el planeamiento vigente para el área de reforma interior ARI-AT01 de Atlanterra.



El ajuste de la superficie del área de reforma interior ARI-AT01 responde a la realidad física resultante del levantamiento topográfico de la misma, que tiene unos límites físicos perfectamente definidos, correspondiendo el lindero oeste al deslinde del dominio público marítimo terrestre facilitado por el organismo competente en materia de costas.

La Modificación propuesta mantiene inalterada la edificabilidad y aprovechamientos fijados por el planeamiento vigente, no propugnándose en modo alguno la intensificación de los usos a implantar. De este modo, no es necesario establecer medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, tal como exige el artículo 36.2.a.2º de la citada Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para las modificaciones que propongan incrementos del aprovechamiento lucrativo previsto por el planeamiento vigente.

1.3.3.5 Justificación del contenido documental de la Modificación

El artículo 36.2.b) de la LOUA establece literalmente que

.../...

“el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.”

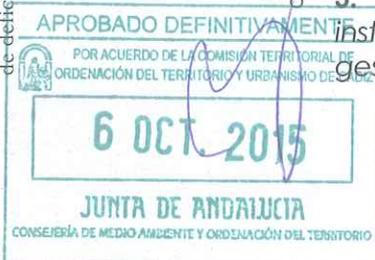
.../...

Asimismo, el artículo 19 de la LOUA pormenoriza el contenido documental de los instrumentos de planeamiento:

.../...

a) Memoria, que incluirá 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 esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

- o 1.º En los Planes Generales de Ordenación Urbanística se modularán sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento y transportes.
- o 2.º Deberá justificar las soluciones del Plan General de Ordenación Urbanística con relación a los criterios señalados en el artículo 9.A) de esta Ley.
- o 3.º En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del Instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una



evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

- o **4.º** Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.
- o **5.º** Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.
- o **6.º** Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

b) Normas Urbanísticas.

c) Planos y demás documentación gráfica con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

El presente proyecto incorpora los siguientes documentos:

a) Memoria que incluye los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación:

- Justificación de los requisitos exigidos por el artículo 36 de LOUA en función del alcance de las determinaciones de la Modificación, así como su adaptación a los criterios señalados en el artículo 9.A) del mismo texto legal
- Justificación expresa de que no es necesario incorporar un estudio económico-financiero con la evaluación analítica de las posibles implicaciones del proyecto, así como que no genera impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.
- Dado el alcance de la Modificación y que afecta a una única parcela de titularidad privada se considera que el único propietario afectado es el propio promotor de la misma.

b) Normas urbanísticas en la que se incorpora de forma refundida los artículos afectados por la Modificación propuesta.

c) Planos de información urbanística (planeamiento vigente) y planos de ordenación en los que se recoge la modificación de la delimitación de la UA-1 de Atlanterra.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).
Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.
EL SECRETARIO ACCTAL,

1.3.4 Afecciones sectoriales.

La presente innovación tiene por objeto modificar la delimitación del área de reforma interior ARI-AT01 de Atlanterra y ajustar su superficie al resultado del levantamiento topográfico ejecutado para el desarrollo urbanístico de la misma. Dado que no se modifica el uso global turístico ni se incrementa la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente, las nuevas determinaciones no tienen incidencia en las infraestructuras generales del municipio ni afecta a competencias derivadas de la legislación sectorial.

1.3.4.1 Ley de Costas

En los terrenos afectados por la zona de servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley de Costas, y en concreto a lo especificado en los artículos 24 y 25 para dicha zona, debiéndose respetar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 para las servidumbres de tránsito y de acceso al mar, respectivamente.

Octubre, 2015

Manuel López García
Arquitecto



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.

EL SECRETARIO ACCTAL,

3004



MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE



SECRETARIA DE ESTADO DE MEDIO AMBIENTE
DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR
Demarcación de Costas de Andalucía Atlántico

O F I C I O

S/REF.
N/REF. REG01/13/11/0001
FECHA 09.01.2013
ASUNTO Emisión de certificado

D. FRANCISCO PUMAR LÓPEZ
En representación de: INMOBILIARIA DEL SUR, S.A.
C/ Ángel Gelán, 2.
41013 SEVILLA.

Por D. Francisco Pumar López, en representación de la Sociedad Inmobiliaria del Sur, S.A., el día 28 de Diciembre de 2012, se solicita certificación administrativa de deslinde del dominio público marítimo-terrestre de las fincas registrales nº. 8513 y 8515, parcelas E-4-B y E-4-A, sitas en Urbanización Cabo de Plata, T.M. de Tarifa (Cádiz), descritas en Información Registral expedida por el Registro de la Propiedad Nº 2 de Algeciras en fecha 26-12-2012, que el peticionario identifica y remarca en el plano adjunto.

Y a la vista del expediente de deslinde DL-41-CA, aprobado por Orden Ministerial de fecha 15/09/1992, por esta Demarcación de Costas se **CERTIFICA**:

1º) Que la finca registral nº 8513, que se corresponde con la catastral 5702501TF4050S0001EF y se remarca con el nº 2 en el plano adjunto, no invade el dominio público marítimo-terrestre ni está afectada por las servidumbres que impone la Ley 22/88 de Costas (tránsito y protección).

2º) Que la finca registral nº 8515, que se corresponde con la catastral nº 5702502TF4050S0001SF y se remarca con el nº 1 en el plano de deslinde, una vez reducida su cabida según el deslinde arriba indicado, no invade el dominio público marítimo-terrestre, estando afectada por la servidumbre de tránsito y parcialmente por la servidumbre de protección, con las limitaciones y prohibiciones establecidas en los artículos 25 y 27 de la Ley 22/88 de Costas.

En el dominio público marítimo-terrestre y en parte de la parcela remarcada como nº 1 existía una edificación que fue demolida por esta Demarcación de Costas, estando el terreno actualmente libre de edificaciones.



Anexo: Plano.

CORREO ELECTRÓNICO

CI MARIANISTA CUBILLO,
7, 11008 CÁDIZ
TFNO: 956200090
FAX: 956205352

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

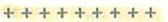
EL SECRETARIO ACCTAL,
Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.

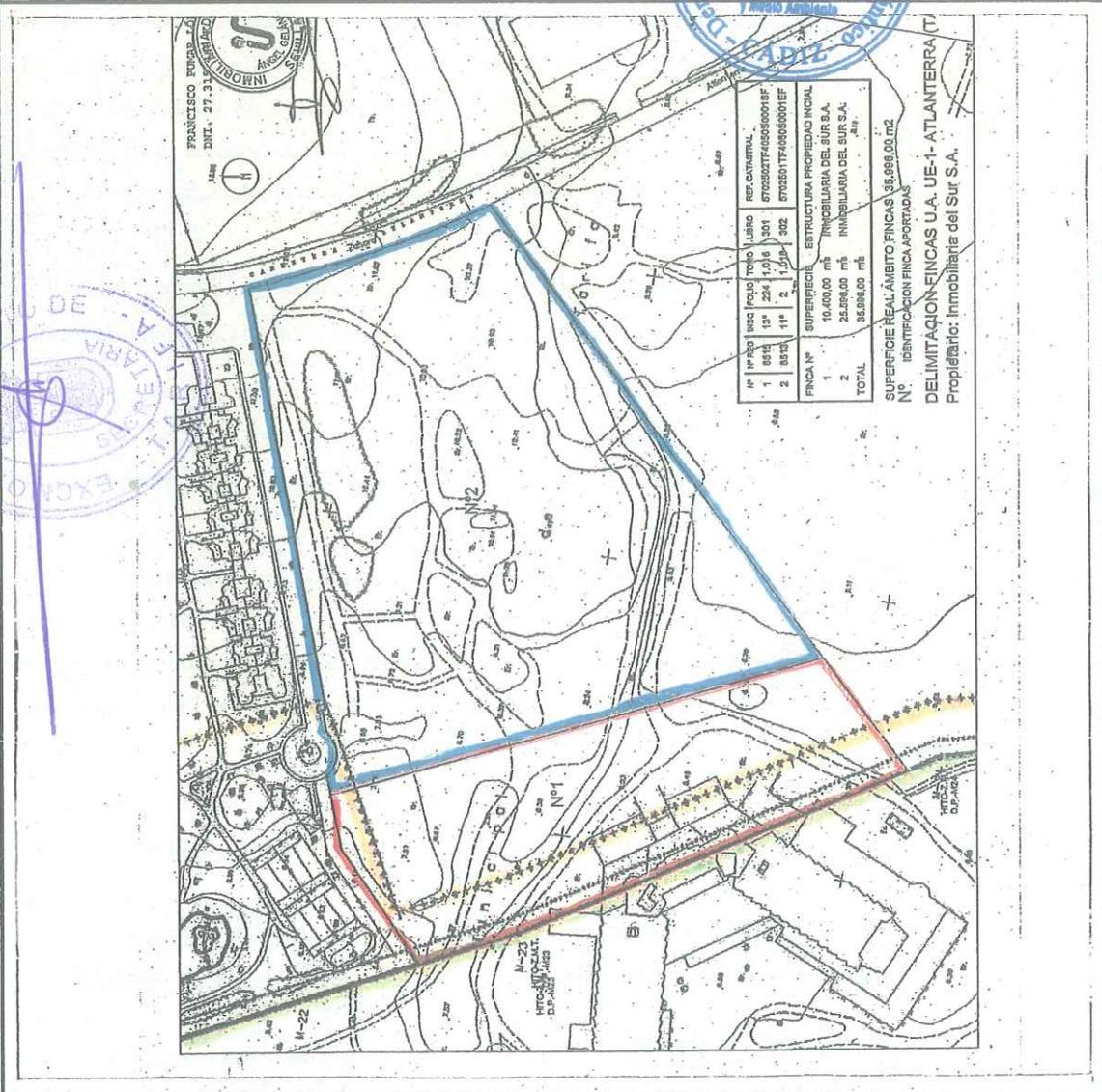
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).
 Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.

EL SECRETARIO ACCTAL,

 **MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE.**
Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar
Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico
(Cádiz)

CERTIFICADO DE FINCAS (ART. 15 LEY DE COSTAS)

EMITIDO EL 10 ENE. 2013 REGISTRO SALIDA Nº 008/7 ESCALA _____	SIMBOLOGIA  LÍNEA ZMT  DESLINDE  RIBERA  TRÁNSITO  PROTECCIÓN	EL JEFE DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL D.P.M.T.  DO: D. JUAN MANUEL LABARCA MOLINA- 
--	---	--



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ
6 OCT. 2015
 JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2 ANEXO NORMATIVO

Se modifica el artículo 2.6.4 del TR del PGOU de 1995 "Unidades de Actuación Atlanterra" en lo referente a la unidad de actuación UA-1.

La determinación objeto de Modificación es exclusivamente la relativas a la superficie del ámbito. El uso global turístico y la edificabilidad del ámbito fueron ya determinados por la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada en 2011 para el área de reforma interior ARI-AT01.

La modificación se circunscribe a sustituir la referencia de una superficie de 45.375,00 m² por la siguiente referencia:

- **Superficie: 36.689,10 m².**



Octubre, 2015

Manuel López García
Arquitecto


Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.
EL SECRETARIO ACCTAL.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplir la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

3 ANEXO DOCUMENTAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.

El SECRETARIO ACCTAL,



4 RESUMEN EJECUTIVO

El resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento está regulado por el artículo 19.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y debe contener los objetivos, finalidades y determinaciones de dichos instrumentos, de forma que se facilite la comprensión y participación de la ciudadanía de acuerdo con lo establecido a estos efectos por el artículo 6.1 de la legislación urbanística vigente.

El referido artículo 19.3 establece, asimismo, que el resumen ejecutivo debe expresar, en todo caso:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

4.1 Objeto de la modificación

La presente Modificación tiene como objetivo modificar la delimitación del área de reforma interior ARI-AT01 de Atlanterra y ajustar su superficie al resultado del levantamiento topográfico ejecutado para el desarrollo urbanístico de la misma.

4.2 Determinaciones de la modificación

Las determinaciones concretas de esta Modificación son las siguientes:

a) Ajustar la superficie de la unidad de actuación al levantamiento topográfico ejecutado para el desarrollo urbanístico de la misma, que incorpora a la escala adecuada la delimitación del dominio público marítimo-terrestre facilitado por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.

b) La presente Modificación justifica la superficie de la unidad de actuación UA-1 y la del vial de borde colindante, que forma parte del viario general ejecutado y que articula todas las urbanizaciones consolidadas que jalonan este tramo del litoral de Tarifa.

El resultado de esta redelimitación de la Unidad de Actuación arroja la siguiente distribución de superficie:

ARI-AT01 (UA-1)	35.996,00 m ²
Sistema General Viario existente	693,10 m ²
Total	36.689,10 m ²

4.3 Ámbito afectado

El ámbito afectado por la modificación es exclusivamente el área de reforma interior ARI-AT01 del núcleo costero de Atlanterra.

La presente Modificación, habida cuenta que propone una redelimitación de la unidad de actuación, conlleva la suspensión de licencias en el ámbito por plazo máximo de un año desde la aprobación inicial de la misma; esta suspensión se extinguirá en todo caso con la aprobación definitiva de la Modificación, tal como se establece en el artículo 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



Octubre, 2015

Manuel López García

Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplir la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).
 Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.
 EL SECRETARIO ACCTAL,

5 PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15.12.2015, con el fin de cumplimentar la subsanación de deficiencias requerida en el acuerdo de aprobación definitiva adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 06.10.2015 (punto 4).

Tarifa, a 22 de diciembre de 2015.

EL SECRETARIO ACCTAL,

