

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

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

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

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

AGENCIACIÓN

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017 (Artículo 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

aprobado

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa  
**SECRETARÍA**  
**REGISTRO GENERAL**  
- 7 JUN. 2017  
ENTRADA nº 6526



AGENCIACIÓN.- El presente Plan... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 3 ABR. 2018

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

PROPIEDAD/PROMOTORES:



JOSÉ TRUJILLO CABANES  
DNI: [REDACTED]

ZAHARA DEL MAR S.L.  
CIF: B-11445847  
Calle Cervantes nº1

11.393, Zahara de los Atunes, Barbate, Cádiz

ARQUITECTO:

ADOLFO SANCHEZ GARCIA

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

**DILIGENCIA.-**

**aprobado**

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

**ÍNDICE**

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

**DILIGENCIA.-** El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 3 ABR. 2018

### **MEMORIA INFORMATIVA**

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

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

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

### **B. MEMORIA DESCRIPTIVA**

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

### **C. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- C.1 Justificación de la Oportunidad de la Modificación.
- C.2 Justificación de la adecuación de la Ordenación propuesta al modelo de ciudad.
- C.3 Marco jurídico de la Modificación:
  - C.3.1 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - C.3.2 Legislación aplicable con carácter supletorio.
  - C.3.3 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.
  - C.3.4 Apartado 2 de la Disposición Adicional Novena del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio

### **D. NORMAS URBANÍSTICAS**

### **E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

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

25 JUL. 2017

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

## A. MEMORIA INFORMATIVA

DILIGENCIA: El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 3. ABR. 2018.....



### A.1 OBJETIVO DEL DOCUMENTO

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

El presente documento tiene dos objetivos:

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

### A.2 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

En virtud de lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a la iniciación del procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, la tramitación de la presente Modificación se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición formulada por D. José Trujillo Cabanes con DNI: [REDACTED] y domicilio a efecto de notificaciones en la [REDACTED] como propietario de las parcelas "I" y "G-2" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos" y por la sociedad "Zahara del Mar S.L." con CIF: B-11445847 y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Cervantes nº1, 11.393 en Zahara de los Atunes, Barbate, Cádiz como propietaria de la parcela "H-1" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos".

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

aprobado

DILIGENCIA.-

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

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
"Asimismo consta como promotor, **Optima España Invest, S.L.**, provista de CIF 882685090 y domicilio en Madrid, calle Arturo Soria 245 al ser la adquirente del aprovechamiento lucrativo que efectivamente se puede materializar en la parcela "I", así como de la propia parcela, y estar conforme con el traslado del exceso de edificabilidad asignada a la misma hacia la parcela "G-2" propiedad de D. José Trujillo Cabanes .

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 3. ABR. 2018.....



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

### A.3 ANTECEDENTES

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

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

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

DILIGENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL 2011 (Artículo 134.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

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

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

DILIGENCIA.- El presente Modificación..... ..ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día.....3 ABR 2019.....

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

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

**RESOLUCIÓN.-**

**aprobada**

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017. (Artículo 138,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

**RESOLUCIÓN.-** El presente Plan... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 3 ABR. 2018

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



#### **A.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

##### **A.4.1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN:**

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

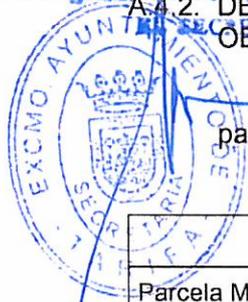
La presente Innovación afecta para su Objetivo nº2 a la parcela "I" con uso residencial y a la parcela "G-2" con uso hotelero de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", propiedad ambas de D. José Trujillo Cabanes con DNI: [REDACTED] y domicilio en la calle [REDACTED]

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

Actuación celebrada el día **25 JUL. 2017**. (Artículo 124,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

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

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



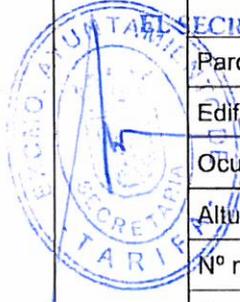
ORDENANZA HOTELERA ( PARCELAS "H-1" Y "G-2" )	
Parcela Mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	La asignada a cada parcela (cuadro pag.33)*
Ocupación Máxima	60%
Nº máximo de plantas	3 plantas (PB+2)
Separaciones	Alineado a fachada o calle** 3 metros a linderos en caso de no ser medianeros
Vuelos	No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

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

**DILIGENCIA.-** El presente Plan... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... **3-ABR-2018**...

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

\* (3.480,00 m<sup>2</sup>t para la parcela "I")  
 \*\* La ordenanza de "Edificación Adosada - Pareada", de aplicación a la parcela "I", establece una separación de "3.00 m a fachada o calle principal". No obstante en el plano "10. Alturas, alineaciones y rasantes", se establece, específicamente para la parcela "I", una separación de 5.00 m respecto a los viarios a los que da la citada parcela.





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

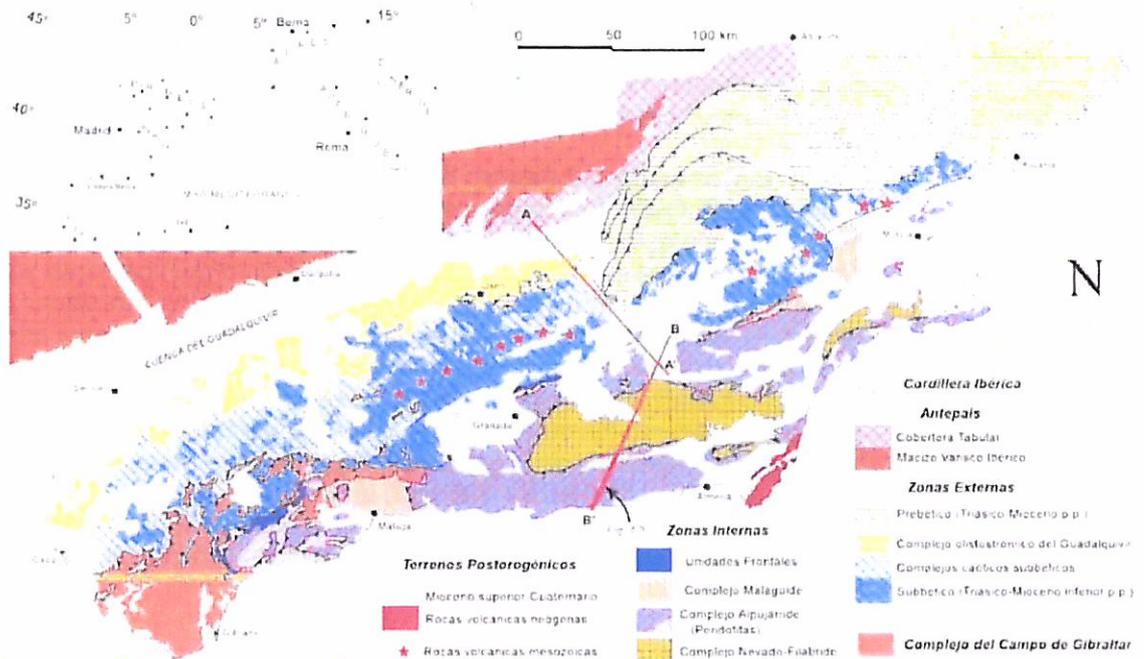
DILIGENCIA.

Resolución de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 25 de Julio de 2017 por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 de Julio de 2017 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



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

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



DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado de inicitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 3. ABR. 2018.....

Figura 2.2. Principales formaciones geológicas de Andalucía

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

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

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

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

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

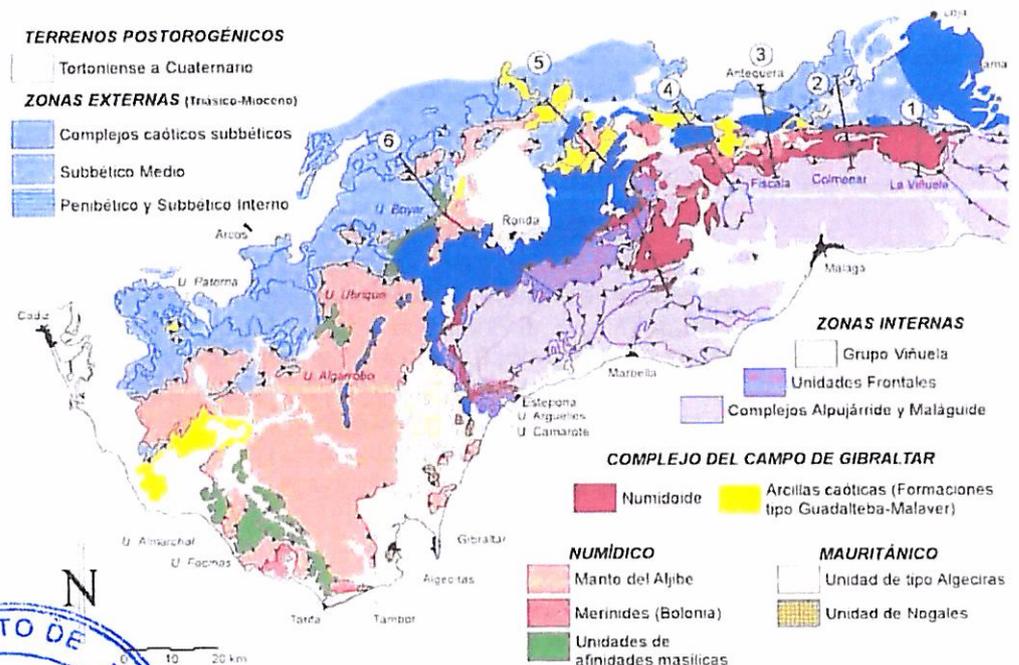


Figura 2.3. Formaciones geológicas de Andalucía Oriental.

DILIGENCIA.- El presente Dictamen... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 30 de ABRIL, 2018

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DILIGENCIA.- El presente Dictamen... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día... 5 JUL. 2017 (Artículo 128,1 Reglamento de Planeamiento Urbanístico). EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

A.4.4. ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS:

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



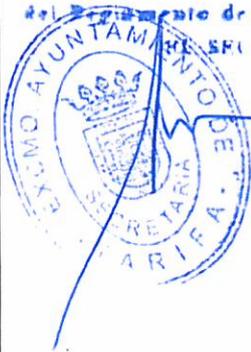
Vista aérea de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos"

DILIGENCIA.-

aprobada

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017. (Artículo 158,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



DILIGENCIA.- El presente Plan ..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 13 ABR. 2019.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017 (Artículo 124.5 del Reglamento de Planchamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

## B. MEMORIA DESCRIPTIVA

### B.1 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...3 ABR. 2018.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

### B.2 MODIFICACIÓN

La Modificación consiste en:

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

DILIGENCIA.- Innovación por modificación del P.G.O.U. de "Ordenanzas Hoteleras" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad" de la parcela I a la parcela G-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. (Artículo 124,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

2.

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

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

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

DILIGENCIA.- El presente Plan... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 13 ABR. 2018

**C. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**C.1 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN**

**C.1.1. PARA EL OBJETIVO Nº1:**

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

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

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

REFERENCIA:

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

Se celebró el día 25 JUL 2017 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Por tanto, entendemos que se deberían de ajustar los mismos parámetros urbanísticos establecidos en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa: "Ordenación Hotelera de las parcelas "H-2" y "G-1" del Plan Parcial SA-2, de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 2015 correspondientes a redefinir el número máximo de plantas permitidas en las parcelas "H-2" y "G-1", a las parcelas "H-1" y "G-2" pertenecientes a la misma Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", de forma que todas las parcelas con uso hotelero de esta Zona, y más siendo parcelas colindantes, estén sometidas a la misma ordenanza hotelera y a todas se les permita una altura máxima de 4 plantas (PB+3).

Por otro lado, pero desde el mismo objetivo, sabemos que desde hace décadas, la importancia del turismo en la economía de Tarifa es innegable. El inicio del desarrollo turístico, apoyado en una climatología excepcional y un territorio en que los "activos" naturales cobran un especial valor, supuso un impulso importante en un momento en que las actividades que tradicionalmente habían sostenido la economía de Tarifa atravesaban un periodo de crisis.

En la situación actual no puede darse la espalda a la potencialidad del mercado turístico de un municipio costero como Tarifa, buscando una respuesta adecuada a las diferentes demandas y planteando modelos de ocupación turística que se adecuen a ellos. Más en concreto, el área de Atlanterra se ha constituido en las últimas décadas en un referente de calidad para el sector turístico, no solo del municipio de Tarifa si no para toda la costa andaluza.

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

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

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

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

DILIGENCIA: El presente Plan de Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa: "Ordenanzas Hoteleras" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad" de la parcela G-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" se celebró el día 25 JUL 2017.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

Con el Objetivo nº1 de ésta innovación no se alteran los usos globales, edificabilidad y aprovechamiento globales, ni el nivel de densidad de ésta Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

DILIGENCIA.-

aprobado

finalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL 2018 (Artículo 128.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

DILIGENCIA.- El presente Plan.....ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 3 ABR 2018.....



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

DILIGENCIA.

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

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

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

Finca 18

PARCELA I

FINCA DE PROCEDENCIA: finca nº 10

PARCELA RESULTANTE DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

ADJUDICATARIO: D. José Trujillo Cabanes, con carácter privativo, con D.N.I. 23.499.707.D, y domicilio en Málaga, calle San Lorenzo, nº 29, 1.º D.

DATOS DE LA FINCA RESULTANTE:

NATURALEZA	Urbana
DESCRIPCIÓN	Parcela I en término municipal de Tarifa, al sito de "Quebrantanichos"(Cádiz), perteneciente al Plan Parcial SA-2 de Tarifa. Linda al frente con calle "A" por su derecha con parcela "K" y por su izquierda con parcela Z, y al fondo con calle B.
SUPERFICIE	2.225'00 m <sup>2</sup>
COEF. EDIFICABILIDAD	1'563 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
USO	Residencial Pareada o adosada (29 viviendas)
TÍTULO	Adjudicada en pleno dominio a Don José Trujillo Cabanes en virtud del proyecto de reparcelación. Subrogación.
CONSTRUCCIONES Y VUELOS	No se encuentra edificada.
CARGAS	Las mismas que la finca de origen que se trasladan a la finca de resultado, a excepción de la hipoteca a favor de Caja San Fernando.
CARGAS URBANÍSTICAS	Le corresponde en el saldo de la cuenta provisional la cantidad de 190.875,62 Euros.

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **3 ABR. 2018**

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

DILIGENCIA.-

aprobado

definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL 2017 (Artículo 138.5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

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

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

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

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

DILIGENCIA.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 3 ABR 2018.....

### EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO Cuadro de Superficies Construidas

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

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

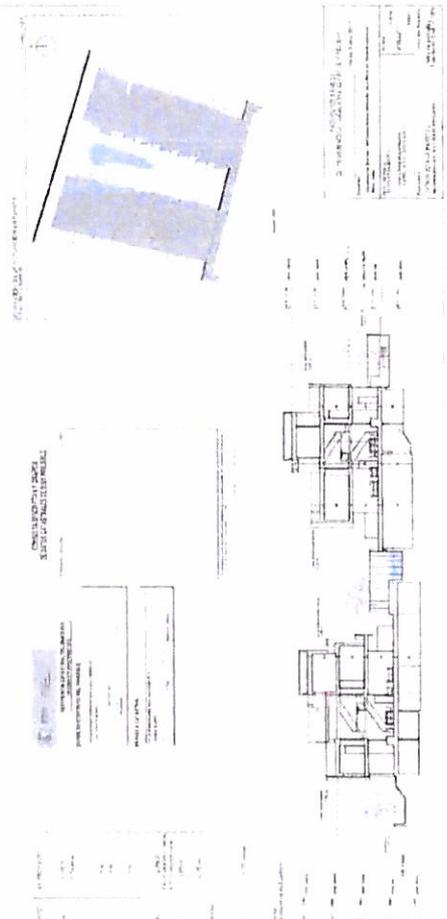
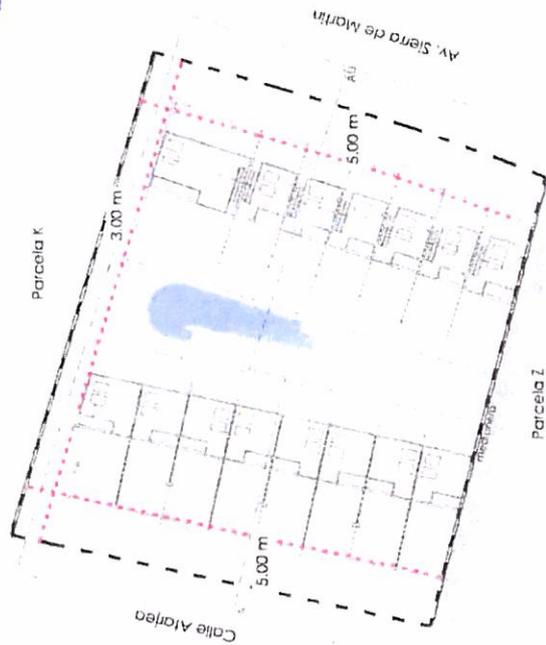
A continuación podemos comprobar gráficamente el aprovechamiento lucrativo ejecutable para esta parcela "I", según este Proyecto Básico de construcción de 15 Viviendas Unifamiliares Adosadas para ésta parcela:

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

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

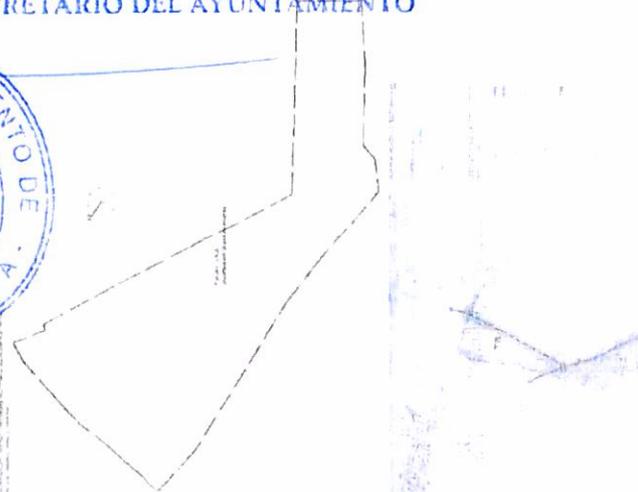
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**DELIBERACION** El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... **3 ABR. 2018**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

DILIGENCIA.- El presente Plan...  
definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión  
celebrada el día... 3 ABR. 2018

Condiciona de uso...  
Viviendas (máximo 60% del volumen), Hotelero, Comercial, Deportivo, Espiritual, Socio-cultural, sanitario, asistencia, paraje-aparcamiento.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

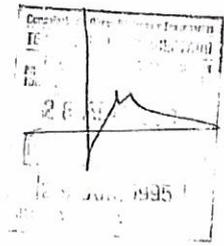


Tipología.-  
Edificabilidad sujeta, agrupada y/o aislada.

Condiciona de aprovechamiento y volumen.-  
Edificabilidad máxima: 0,30 m2/m2.  
Altura máxima: 3 plantas (b+2) turístico.  
2 plantas (b+1) residencial.

Densidad máxima: 20 viv./Ha.  
Se establece una equivalencia entre plaza hotelera y vivienda de cuatro plazas/vivienda.

Sistemas generales afectos al Sector.-  
Sistema general de espacios libres: 42.150 m2.  
Sistema general de comunicaciones: 30.850 m2.  
TOTAL SISTEMAS GENERALES AFECTOS AL SECTOR: 73.000 m2.



DILIGENCIA.-  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión  
celebrada el día 25 JUL 2017. (Artículo 128.1  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

