

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".

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

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

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

DILIGENCIA.- aprobado  
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



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



DILIGENCIA

aprobado

Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa: "Ordenanzas Hoteleras" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad" de las parcelas A-1, A-2, B-1, B-2, C, D, E, F-1, F-2, G-1, G-2, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X, Y, Z del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

celebrada el día 25 JUL 2003 (Artículo 128,5

de la Ley de Planeamiento Urbanístico) aprobado definitivamente el Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, en sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 8 de agosto de 2003 (página 33):



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

CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL SA - 2

PARCELA	USOS	SUPERFICIES	MZ CONSTRUIDOS LUCRATIVOS	MZ CONSTRUIDOS NO LUCRATIVOS	Nº VIVIENDAS Nº PLAZAS HOT.	EDIFICABILIDAD m2/m2.
A-1	Zona verde privada	1.390,00	0,00	0,00		0,000
A-2	Uso autorizado por la ley de costas	7.042,00	0,00	0,00		0,000
B-1	Hotelero	1.236,75	2.597,00	0,00	60 plazas	2,099
B-2	Uso autorizado por la ley de costas	3.253,02	0,00	0,00		0,000
C	S.G. Espacios Libres	2.606,59	0,00	0,00		0,000
D	S.G. Espacios Libres	28.338,90	0,00	0,00		0,000
E	S.G. Espacios Libres	8.142,05	0,00	0,00		0,000
F-1	S.L. Espacios Libres	1.873,90	0,00	0,00		0,000
F-2	S.G. Espacios Libres	10.827,10	0,00	0,00		0,000
G-1	Hotelero	2.172,00	3.936,50	0,00	80 plazas	1,512
G-2	Hotelero	1.438,14	2.181,00	0,00	50 plazas	1,517
H	Hotelero	17.861,73	11.993,04	0,00	390 plazas	9,637
I	Residencial Pareada o Adosada	2.225,00	3.480,00	0,00	29 viviendas	1,564
J	Residencial Pareada o Adosada	4.441,58	4.860,00	0,00	36 viviendas	1,094
K	Residencial aislada	6.865,58	3.124,00	0,00	20 viviendas	0,454
L	Residencial aislada	4.451,52	2.240,00	0,00	14 viviendas	0,503
M	S.L. Espacios Libres	13.690,57	0,00	0,00		0,000
N	S.L. Espacios Libres	1.507,16	0,00	0,00		0,000
O	S.L. Espacios Libres	2.336,54	0,00	0,00		0,000
P	Residencial Pareada o Adosada	8.695,75	5.400,00	0,00	40 viviendas	0,621
Q	Residencial Pareada o Adosada	10.572,45	7.410,00	0,00	41 viviendas	0,761
R	Residencial aislada	4.231,20	2.240,00	0,00	10 viviendas	0,629
S	Servicio de Interes Publico y Social	1.670,00	1.670,00	0,00		0,000
T	Equip. Comunitario (ESCOLAR)	5.070,34	5.070,34	0,00		0,422
U	Residencial Pareada o Adosada	6.755,83	2.652,31	0,00	27 viviendas	0,000
V	Servicio de Interes Publico y Social	2.540,00	2.540,00	0,00		1,000
X	Comercial	500,00	500,00	0,00		0,000
Y	Servicio de Interes Publico y Social	1.000,00	1.000,00	0,00		0,000
Z	Servicio de Interes Publico y Social	25.065,37	25.065,37	0,00		0,000
VIARIO		187.857,07	52.203,85	10.280,34	217 viviendas/ 580 plazas	
TOTAL						

Comunidad de Bienes... TEXTO REFUNDIDO... JUNTA DE A...

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

JOSE MARIA CANO VALERO - ARQUITECTO SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL SA-2  
(según planeamiento actual)**

PARCELA	USOS	SUPERFICIES	M2 CONSTRUIDOS LUCRATIVOS	M2 CONSTRUIDOS NO LUCRATIVOS	Nº DE VIVIENDAS Nº DE PLAZAS HOT	EDIFICABILIDAD
A-1	ZONA VERDE PRIVADA	1.390,00 m2				0,000
A-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS	7.042,00 m2				0,000
B-1	HOTELERO	1.236,75 m2	2.597,00 m2		60 PLAZAS	2,099
B-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS	3.255,02 m2				0,000
C	S.G. ESPACIOS LIBRES	2.606,59 m2				0,000
D	S.G. ESPACIOS LIBRES	28.336,50 m2				0,000
E	S.G. ESPACIOS LIBRES	8.142,05 m2				0,000
F-1	S.G. ESPACIOS LIBRES	1.876,90 m2				0,000
F-2	S.G. ESPACIOS LIBRES	10.627,10 m2				0,000
G-1	HOTELERO	2.172,00 m2	1.706,63 m2		48 PLAZAS	0,7657
G-2	HOTELERO	1.438,14 m2	2.181,00 m2		50 PLAZAS	1,517
H-1	HOTELERO	2.872,20 m2	1.834,71 m2		71 PLAZAS	0,639
H-2	HOTELERO	14.969,53 m2	11.777,35 m2		285 PLAZAS	0,7857
I	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	2.225,00 m2	3.480,00 m2		29 VIVIENDAS	1,564
J	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	4.441,58 m2	4.860,00 m2		36 VIVIENDAS	1,094
K	RESIDENCIAL AISLADA	6.885,98 m2	3.124,00 m2		20 VIVIENDAS	0,454
L	RESIDENCIAL AISLADA	4.451,52 m2	2.240,00 m2		14 VIVIENDAS	0,503
M	S.L. ESPACIOS LIBRES	13.690,57 m2				0,000
N	S.L. ESPACIOS LIBRES	1.507,16 m2				0,000
O	S.L. ESPACIOS LIBRES	2.336,54 m2				0,000
P	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	8.695,75 m2	5.400,00 m2		40 VIVIENDAS	0,621
Q	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	10.572,45 m2	7.410,00 m2		41 VIVIENDAS	0,7009
R	RESIDENCIAL AISLADA	4.231,20 m2	2.240,00 m2		86 PLAZAS	0,529
S	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	1.670,00 m2		1.670,00 m2		0,000
T	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (ESCOLAR)	5.070,34 m2		5.070,34 m2		0,000
U	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	6.756,83 m2	2.852,31 m2		27 VIVIENDAS	0,422
V	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	2.540,00 m2		2.540,00 m2		0,000
X	COMERCIAL	500,00 m2		500,00 m2		1,000
Z	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	1.000,00 m2		1.000,00 m2		0,000
	VIARIO	25.096,37 m2				
TOTAL		187.657,07 m2	52.203,01 m2	10.280,34 m2	217 VIVIENDAS 600 PLAZAS	

Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa: "Ordenanzas Hoteleras" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad" de la parcela G-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Allanterra "Quebrantanichos" celebrada el día **25 JUL. 2017** (Artículo 123.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

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



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

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

DILIGENCIA.

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

Acta celebrada el día 25 JUL 2017. (Artículo 123.º)

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

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

PARCELA	USOS	SUPERFICIES	M2 CONSTRUIDOS LUCRATIVOS	M2 CONSTRUIDOS NO LUCRATIVOS	Nº DE VIVIENDAS Nº DE PLAZAS HOT	EDIFICABILIDAD
A-1	ZONA VERDE PRIVADA	1.350,00 m <sup>2</sup>				0,000
A-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS	7.042,00 m <sup>2</sup>				0,000
B-1	HOTELERO	1.236,75 m <sup>2</sup>	2.597,00 m <sup>2</sup>		60 PLAZAS	2,099
B-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS	3.253,02 m <sup>2</sup>				0,000
C	S.G. ESPACIOS LIBRES	2.605,59 m <sup>2</sup>				0,000
D	S.G. ESPACIOS LIBRES	28.338,90 m <sup>2</sup>				0,000
E	S.G. ESPACIOS LIBRES	8.142,05 m <sup>2</sup>				0,000
F-1	S.G. ESPACIOS LIBRES	1.876,90 m <sup>2</sup>				0,000
F-2	S.G. ESPACIOS LIBRES	10.827,10 m <sup>2</sup>				0,000
G-1	HOTELERO	2.172,00 m <sup>2</sup>	1.706,63 m <sup>2</sup>		48 PLAZAS	0,7857
G-2	HOTELERO	1.438,14 m <sup>2</sup>	3.181,60 m <sup>2</sup>		106 PLAZAS	1,517
H-1	HOTELERO	2.872,20 m <sup>2</sup>	1.834,71 m <sup>2</sup>		71 PLAZAS	0,639
H-2	HOTELERO	14.965,53 m <sup>2</sup>	11.777,36 m <sup>2</sup>		285 PLAZAS	0,7857
I	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	2.225,00 m <sup>2</sup>	2.480,00 m <sup>2</sup>		15 VIVIENDAS	1,564
J	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	4.441,58 m <sup>2</sup>	4.860,00 m <sup>2</sup>		35 VIVIENDAS	1,094
K	RESIDENCIAL AISLADA	6.865,58 m <sup>2</sup>	3.124,00 m <sup>2</sup>		20 VIVIENDAS	0,454
L	RESIDENCIAL AISLADA	4.451,52 m <sup>2</sup>	2.240,00 m <sup>2</sup>		14 VIVIENDAS	0,503
M	S.L. ESPACIOS LIBRES	13.650,57 m <sup>2</sup>				0,000
N	S.L. ESPACIOS LIBRES	1.507,16 m <sup>2</sup>				0,000
O	S.L. ESPACIOS LIBRES	2.336,54 m <sup>2</sup>				0,000
P	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	8.695,75 m <sup>2</sup>	5.400,00 m <sup>2</sup>		40 VIVIENDAS	0,621
Q	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	10.572,45 m <sup>2</sup>	7.410,00 m <sup>2</sup>		41 VIVIENDAS 86 PLAZAS	0,7009
R	RESIDENCIAL AISLADA	4.231,20 m <sup>2</sup>	2.240,00 m <sup>2</sup>		10 VIVIENDAS	0,529
S	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	1.670,00 m <sup>2</sup>		1.670,00 m <sup>2</sup>		0,000
T	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (ESCOLAR)	5.070,34 m <sup>2</sup>		5.070,34 m <sup>2</sup>		0,000
U	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	6.755,83 m <sup>2</sup>	2.852,31 m <sup>2</sup>		27 VIVIENDAS	0,422
V	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	2.540,00 m <sup>2</sup>		2.540,00 m <sup>2</sup>		0,000
X	COMERCIAL	500,00 m <sup>2</sup>		500,00 m <sup>2</sup>		1,000
Z	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	1.000,00 m <sup>2</sup>		1.000,00 m <sup>2</sup>		0,000
	VIARIO	25.056,37 m <sup>2</sup>				
TOTAL		187.857,07 m <sup>2</sup>	52.203,01 m <sup>2</sup>	10.250,34 m <sup>2</sup>	203 VIVIENDAS 656 PLAZAS	

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".

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

Este trasvase de edificabilidad propuesto en éste Objetivo nº2:

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

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

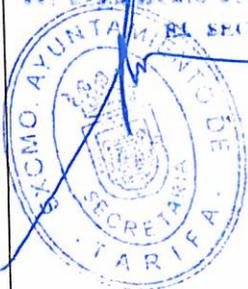
- No supone un cambio de la edificabilidad global de ésta Zona 1 al no producirse ningún incremento de ésta edificabilidad global. Tan solo se modifica un trasvase de parte de la edificabilidad global existente de una parcela a otra de la misma Zona 1.
- No supone alteración del uso global establecido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

DILIGENCIA.-

aprobado

definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL 2017 (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

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...

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



### 3. ZONAS DEL SUELO URBANO



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



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

DILIGENCIA.-  
aprobado 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



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

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

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

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

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

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

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

RESERVA.

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

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

EXCMO AYUNTAMIENTO DE TARIFA (Servicio de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

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

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

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

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

RESOLUCIÓN.-  
Aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL 2017 (Artículo 129,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

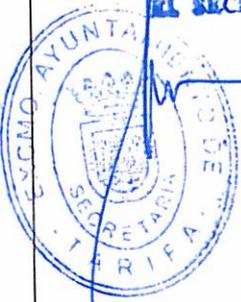


Innovación por modificación del P.G.O.U. de Tarifa. "Ordenanzas Hoteleras" de las parcelas G-2 y H-1 y "Trasvase de Edificabilidad" de la parcela I a la parcela G-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

DILIGENCIA. El presente Plan...  
delimitado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día...  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

25 JUL. 2017 (Artículo 128,5)

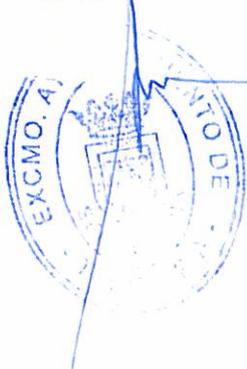
El cambio de una ordenanza incorporada a la normativa urbanística del PGOU de Tarifa en virtud de la aprobación de la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (\*\*), y que afecta únicamente a tres parcelas del ámbito de una zona del suelo urbano del núcleo de Atlanterra, no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el Plan General, no alterando la edificabilidad ni usos globales establecidos para esta Zona 1 ni a su nivel de densidad, por lo que es procedente la redacción de la presente Innovación por Modificación del PGOU al ser, por otro lado, éste tipo de instrumento, una Modificación del PGOU, el que estableció la ordenanza objeto de esta alteración.



(\*\*) Artículo 0.1.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, las que no siendo estructural, tienen por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

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 se ha descrito, la presente Innovación, que consiste en la modificación de una ordenanza de aplicación a determinadas parcelas de suelo urbano consolidado y un trasvase de edificabilidad entre dos parcelas de un mismo propietario que no suponen un incremento de la edificabilidad global de la zona ni variación del nivel de densidad y del aprovechamiento global, por lo que en virtud de lo dispuesto en el apartado 2.a del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pertenece 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.

APROBADO por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 JUL. 2017** (Artículo 128.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



C. Criterios de sostenibilidad /Art. 37.2)

Según el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 25 % 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, éste artículo no sería de aplicación y sería procedente la redacción de una innovación por modificación.

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

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".*

**RESOLUCIÓN** 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 Allanterra "Quebrantanichos".

se celebrada el día **25 JUL. 2017** (Artículo 128.5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

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 citada 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 Memoria Justificativa de esta Innovación, 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 particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

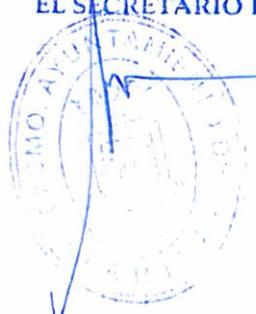
#### C.3.1.2.1 Reglas de Ordenación (Apartado 2.a del Art. 36)

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 éstas reglas:

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

A. Regla 1ª

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



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. Con esta Innovación se adecuan los parámetros urbanísticos de las parcelas hoteleras a las exigencias de la normativa sectorial y a las necesidades de los nuevos establecimientos hoteleros.

Con esta innovación 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 éste documento, las cuales se encuentran urbanizadas y sin edificar 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, de los ya previstos en el planeamiento vigente, ni demanda de nuevos servicios o infraestructuras, ni mejora de las existentes, al no alterarse la cuantía de la edificabilidad, y trasladar la unidad de vivienda a razón de 4 plazas de alojamiento.

RESOLUCIÓN.-

Dictada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL. 2017. (Artículo 178,5

25 JUL. 2017

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



### B. Regla 2ª

En ésta 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". Éstas son:

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

Teniendo en cuenta la última Ponencia de Valores establecida por la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz en el año 2009, las parcelas objeto de ésta Innovación se encuentran emplazadas en el Polígono 005, llamado Quebrantanichos con VRB, según cuadro adjunto, "R-30".

Los valores de repercusión establecidos para la VRB R-30 son para uso de vivienda de 800 y para uso turístico de 800, por lo que el trasvase de edificabilidad planteado como objetivo nº2 de la presente Innovación, de edificabilidad con uso residencial de la parcela "I" a uso hotelero en la parcela "G-2", no supone variación respecto al aprovechamiento lucrativo del terreno.

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

RESOLUCIÓN.- El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 3 ABR. 2010.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**DILIGENCIA.** 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".

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 JUL. 2017** (Artículo 125,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

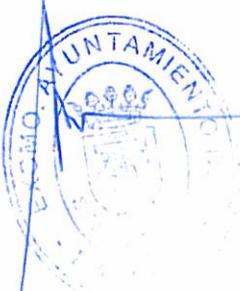


EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Código	Descripción	Superficie (m²)	Valor (€)	Coeficiente	Valor (€)	Valor (€)	Valor (€)
001	Urbano Principal	1	650,00	1,40	910,00	1,40	1,27
002	Edificabilidad Repetición	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
003	Edificabilidad	4	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
004	Industrial	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
005	Quebrantanichos	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
006	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
007	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
008	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
009	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
010	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
011	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
012	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
013	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
014	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
015	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
016	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
017	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40
018	Edificabilidad	2	650,00	1,40	910,00	1,40	1,40

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

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA  
 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA  
 MODIFICACIÓN DE PLANIFICACIÓN DE TARIFA  
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA  
 MODIFICACIÓN DE PLANIFICACIÓN DE TARIFA



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 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

C. Regla 3ª

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

C. Regla 4ª

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la alteración de las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

C. Regla 5ª

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

C. Regla 6ª

No procede ya que no es necesario ceder terrenos adicionales.

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

C.3.1-2.2 Reglas de Documentación (Apartado 2.a 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 es el adecuado para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. En consecuencia, ya que la presente innovación solo 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 y Planos que definen, sobre base ortográfica idónea, con la precisión y escala adecuados para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contenga.

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".

INFORMACIÓN

aprobado

Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JULIO 2017 (sección de Urbanismo del Departamento de Planeamiento Urbanístico).

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

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



### C.3.1.2.3. Reglas de Procedimiento (Apartado 2.c del Art. 36))

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 citada Ley, al tratarse de una innovación, deberá atender las reglas particulares de procedimiento establecidas en el apartado 2.c de dicho artículo 36. En éste apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de éstas reglas:

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

Regla 1ª

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

Al no ser 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 complementario a la información pública, la publicación de aquella en la página web del Ayuntamiento.

URGENCIA

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

23 JUL. 2017 (Artículo 125,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Como 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:

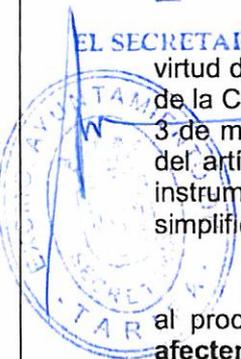
El presente documento está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada recientemente por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo por el que se modifica, entre otras, la Ley 7/2007, antes citada en el apartado d) del artículo 32.2 de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de Planes y Programas" marca los instrumentos de planeamiento urbanísticos sujetos a evolución ambiental estratégica simplificada, señalados en el artículo 40.3.

Pues bien, el citado artículo 40 en su apartado 3.a) señala que se encuentran sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada las **modificaciones que afecten a la ordenación estructural** de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos del apartado 2.b) anterior, siendo considerada ordenación estructural la establecida en el artículo 10.1.A).d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad.

Las modificaciones establecidas en la presente innovación no alteran el uso del suelo establecido en el Plan Parcial que ha desarrollado este sector. Tampoco afectan a la Ordenación Estructural al no alterar el uso global de la zona donde se ubican de acuerdo con el citado artículo 101A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las modificaciones establecidas en la presente innovación no posibilitan la implantación de nuevas actividades ni instalaciones, tan solo varían algunos parámetros de las Ordenanzas de tres parcelas, establecidos para esta Zona 1 del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

URGENCIA. El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 ABR. 2018.



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

Resolución aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 JUL. 2017** (Artículo 129.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial en Cádiz



D. JAIME MORALES CONDE  
C/ Nuestra Señora de la Oliva, 17

11150 – VEJER DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Ref: JICB/Dep.Prev.Amb.

Asunto: Consulta trámite M.P. PGOU Tarifa, Ordenanzas hoteleras y trasvase de edificabilidad en Zona 1 Suelo Urbano "Quebrantanichos"

Expediente: C" 08/17

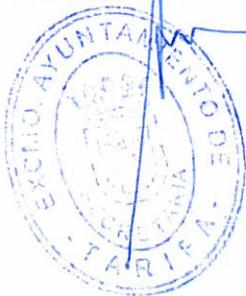
En relación con la consulta formulada relativa al trámite de prevención ambiental que le sería de aplicación a la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Tarifa, relativa a "Ordenanzas hoteleras de las parcelas G-2 y H-1 y trasvase de edificabilidad de la parcela I a la parcela G-2 de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra-Quebrantanichos", una vez analizado el contenido de la misma le informo que dicha Modificación Puntual no afecta a la ordenación estructural ni a la ordenación pormenorizada del P.G.O.U. de Tarifa en los términos que establece el artículo 40, apartados 2 y 3, de la Ley 7/2007, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, no encontrándose por consiguiente sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica que establece dicha disposición legal.

EL JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

**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

Fdo.: Ramón Bravo López



Plaza Adrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz  
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

Codigo: 64txu693CX3B2G+0p00b6wYV6B51pk. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	RAMÓN BRAVO LÓPEZ	FECHA	14/02/2017
ID FIRMA	64txu693CX3B2G+0p00b6wYV6B51pk	PÁGINA	1/1

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".

**C.3.3. 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.**

Como justificación del cumplimiento de las exigencias establecidas en el 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, por el que se modifica la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local en el sentido de añadir un nuevo artículo 70 ter, se hace constar que la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas, durante los cinco años anteriores a la fecha de esta Innovación son los mismos que en la actualidad, es decir:

1. D. José Trujillo Cabanes con DNI: [REDACTED] y domicilio a efecto de notificaciones en la calle [REDACTED] como propietario de las parcelas "I" y "G-2" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos"
2. 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".

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 JUL. 2017** (Artículo 198.º del Reglamento de Manejamiento Urbanístico).  
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**.....

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".

**D. NORMAS URBANÍSTICAS**

**ARTÍCULO 1, ÚNICO : MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA PARA LAS PARCELAS "I", "H-1" y "G-2" DE LA ZONA 1 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE ATLANTERRA, "QUEBRANTANICHOS".**

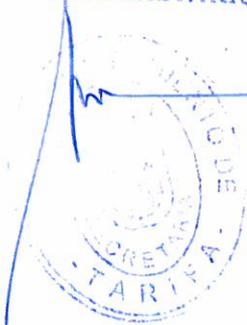
Se modifica el Cuadro de Superficies del Plan Parcial SA-2 (página 33), de la Zona 1 del suelo Urbano del Núcleo de Atlanterrala, "Quebrantanichos" del PGOU de Tarifa y la Ordenanza Hotelera de las parcelas "H-1" y "G-2" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" del PGOU de Tarifa, dando por resultado las Normativas Urbanísticas de aplicación reflejadas en los siguientes apartados:

DILIGENCIA. recibido  
Intervenido por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **25 JUL. 2017** (Artículo 104.1 del Reglamento de Organización Urbanístico).  
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**.....

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**RESOLUCIÓN:** 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 Tarifa Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

**25 JUL. 2017** (Artículo 125,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

**111 MODIFICACIÓN DEL CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL SA-2 "QUEBRANTANICHOS", DEL PGOU DE TARIFA.**

Se modifica el Cuadro de Superficies del Plan Parcial SA-2 (página 33), de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" del PGOU de Tarifa, quedando con la siguiente redacción:

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

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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

PARCELA	USOS	SUPERFICIES	M2 CONSTRUIDOS LUCRATIVOS	M2 CONSTRUIDOS NO LUCRATIVOS	Nº DE VIVIENDAS Nº DE PLAZAS HOT	EDIFICABILIDAD
A-1	ZONA VERDE PRIVADA	1.390,00 m2				0,000
A-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS	7.042,00 m2				0,000
B-1	HOTELERO	1.236,75 m2	2.597,00 m2		60 PLAZAS	2,099
B-2	USO AUTORIZADO POR LEY DE COSTAS	3.253,02 m2				0,000
C	S.G. ESPACIOS LIBRES	2.606,59 m2				0,000
D	S.G. ESPACIOS LIBRES	28.338,90 m2				0,000
E	S.G. ESPACIOS LIBRES	8.142,05 m2				0,000
F-1	S.G. ESPACIOS LIBRES	1.078,90 m2				0,000
F-2	S.G. ESPACIOS LIBRES	10.827,10 m2				0,000
G-1	HOTELERO	2.172,00 m2	1.705,63 m2		48 PLAZAS	0,7857
G-2	HOTELERO	1.438,14 m2	3.181,00 m2		105 PLAZAS	1,517
H-1	HOTELERO	2.872,20 m2	1.834,71 m2		71 PLAZAS	0,639
H-2	HOTELERO	14.989,53 m2	11.777,35 m2		285 PLAZAS	0,7857
I	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	2.225,00 m2	2.460,00 m2		15 VIVIENDAS	1,584
J	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	4.441,58 m2	4.660,00 m2		36 VIVIENDAS	1,094
K	RESIDENCIAL AISLADA	6.885,58 m2	3.124,00 m2		20 VIVIENDAS	0,454
L	RESIDENCIAL AISLADA	4.451,52 m2	2.240,00 m2		14 VIVIENDAS	0,503
M	S.L. ESPACIOS LIBRES	13.890,57 m2				0,000
N	S.L. ESPACIOS LIBRES	1.507,16 m2				0,000
O	S.L. ESPACIOS LIBRES	2.336,54 m2				0,000
P	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	8.695,75 m2	5.400,00 m2		40 VIVIENDAS	0,621
Q	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	10.572,45 m2	7.410,00 m2		41 VIVIENDAS 86 PLAZAS	0,7009
R	RESIDENCIAL AISLADA	4.231,20 m2	2.240,00 m2		10 VIVIENDAS	0,529
S	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	1.670,00 m2		1.670,00 m2		0,000
T	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (ESCOLAR)	5.070,34 m2		5.070,34 m2		0,000
U	RESIDENCIAL PAREADA O ADOSADA	6.755,83 m2	2.852,31 m2		27 VIVIENDAS	0,422
V	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	2.540,00 m2		2.540,00 m2		0,000
X	COMERCIAL	500,00 m2	500,00 m2			1,000
Z	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	1.000,00 m2		1.000,00 m2		0,000
	VIARIO	25.096,37 m2				
TOTAL		187.857,07 m2	52.203,01 m2	10.260,34 m2	203 VIVIENDAS 556 PLAZAS	

## 1.2 MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS HOTELERAS PARA LAS PARCELAS "G-2" Y "H-1" DEL PLAN PARCIAL SA-2 "QUEBRANTANICHOS", DEL PGOU DE TARIFA.

Se modifica la Ordenanza Hotelera de las parcelas "G-2" y "H-1" del Plan Parcial SA-2, de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" del PGOU de Tarifa, quedando con la siguiente redacción:

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	4 plantas (PB+3)
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>

\* Modificado por el Artículo 1, único, de las Normas Urbanísticas de la presente Innovación.

\*\* La ordenanza "Hotelera", de aplicación a las parcelas "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 -

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 25 JUL 2017 (Artículo 126,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

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.....

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 Allanterra "Quebrantanichos".

## E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La presente Modificación no introduce ninguna alteración en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa y no afecta a las previsiones del Estudio Económico y Financiero de éste Plan, por lo que no se considera necesario redactar un Plan de Etapas ni una Valoración Económica y Financiera de la presente Innovación.

En Tarifa a 12 de abril de 2017

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

ARQUITECTO:

ADOLFO SANCHEZ GARCÍA

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

PROMOTOR/PROPIEDAD:

D. JOSÉ TRUJILLO CABANES

PROMOTOR/PROPIEDAD:

D. ALEJANDRO MOTA VERDEJO  
en representación de  
"ZAHARA DEL MAR S.L."

PROMOTOR/PROPIEDAD

D. CARLOS MOTA VERDEJO  
en representación de  
"ZAHARA DEL MAR S.L."

PROMOTOR/PROPIEDAD:

D. INGO TRAUTZ MARKARIAN  
en representación de  
"ÓPTIMA ESPAÑA INVEST S.L."

DILIGENCIA.-

El presente Plan..... ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día..... 25 JUL. 2017..... (Artículo 128.1 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Ayuntamiento de Tarifa).

