

En Arcos de la Frontera, a 08 de enero de 2018. EL ALCALDE. Fdo.:
Isidoro Gambín Jaén.

Nº 1.230

AYUNTAMIENTO DE TARIFA
EDICTO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 28 de noviembre de 2017, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“ORDEN DEL DIA:

I

PARTE RESOLUTIVA

2. Área de la Presidencia y Desarrollo Sostenible.

2.2. Expediente. Urbanismo PLANEAMIENTO Y GESTION 2017/5. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 ATLANTERRA (ANTERIORMENTE DENOMINADA UA-1)

Se da cuenta del expediente en el que se incluye el dictamen de la Comisión Informativa de Presidencia y Desarrollo Sostenible de fecha 21/11/2017.

Se somete a la consideración del Pleno la aprobación de la siguiente propuesta de acuerdo
PROPUESTA DE ACUERDO AL PLENO

ASUNTO: Aprobación definitiva del ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 ATLANTERRA (ANTERIORMENTE DENOMINADA UA-1), presentado por D. Francisco Pumar López en representación de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., cuyo objeto es redistribuir la edificabilidad asignada por el planeamiento general vigente estableciendo los parámetros relativos a la ordenación de los volúmenes y el área de movimiento de la edificación, fijar las alineaciones y rasantes (retranqueos obligados y la ubicación de zonas o servidumbres de paso) y la previsión de suelo con destino a aparcamiento público con una capacidad mínima de 100 unidades -a tenor de lo recogido en el apartado 1.2 del resumen ejecutivo aportado- (expediente número A-36/2014 [GPG-5/2017] del Área de Urbanismo).

QUORUM VOTACION: MAYORIA SIMPLE

En relación con el expediente núm. A-36/2014 (GPG-5/2017) del Área de Urbanismo, sobre el ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 ATLANTERRA (ANTERIORMENTE DENOMINADA UA-1), presentado por D. Francisco Pumar López en representación de INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., que fue aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía número 321, de fecha 09.02.2017, siendo sometido a información pública mediante la inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 41, de fecha 03.03.2017, en el Diario “Europa Sur” de fecha 22.02.2017, así como mediante la remisión al tablón municipal, a la radio y televisión local y a la página Web oficial municipal, dirigiéndose notificación del Decreto de aprobación inicial a los correspondientes propietarios e interesados que constaban en el expediente, resulta que:

- Con fecha 04.04.2017 tiene entrada en el Registro General de esta Corporación un escrito de alegaciones presentado por D. Agustín Viqueira Túnez (Atlanterra Inmobiliaria, S.A.), presentado en la Delegación del Gobierno en Cádiz en fecha 30.03.2017.

- Con fecha 16.05.2017 tiene entrada en el Registro General de esta Corporación un informe procedente de la Jefatura de la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

- Con fecha 02.06.2017 tiene entrada en el Registro General de esta Corporación un informe procedente de la Jefatura del Departamento de Costas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Cádiz.

- Con fecha 12.06.2017 tiene entrada en el Registro General de esta Corporación un escrito junto con ejemplares del documento del citado estudio de detalle y del resumen ejecutivo presentados por D. Francisco Pumar López (Inmobiliaria del Sur, S.A.).

- Con fecha 28.07.2017 emite informe el Sr. Arquitecto Municipal, en el que se expresa lo siguiente: “NÚM. EXPTE.: GENÉRICO PLANEAMIENTO Y GESTIÓN 2017/5 (A-36/2014) INFORME TÉCNICO

A. OBJETO DEL INFORME En contestación a los escritos recibidos del Área de Urbanismo de este Ayuntamiento de fechas 4 y 5 de abril, 18 y 31 de mayo, 5 y 19 de junio de 2017, relativo al expediente A-36/2014 sobre el ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “UA-1 ATLANTERRA”, emito el presente informe, transcurrido el período de información pública y previo a su resolución definitiva.

B. ANTECEDENTES

1. Con fecha 11 de diciembre de 2014 y registro de entrada 13560, se presenta solicitud de admisión a trámite del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UA-1 de Atlanterra, acompañada de los documentos técnicos correspondientes.

2. Con fecha 30 de diciembre de 2014 y registro de entrada 14204, se presenta resumen ejecutivo del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UA-1 de Atlanterra.

3. Con fecha 25 de abril de 2016 y registro de entrada 4985, se presenta documento técnico del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, junto a su resumen ejecutivo, que viene a sustituir a los documentos presentados con fechas 11 y 30 de diciembre de 2014, y registros de entrada 13560 y 14204, respectivamente.

4. Con fecha 8 de agosto de 2016 y registro de entrada 9978, se presenta nuevo documento técnico del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, junto a su resumen ejecutivo, que viene a sustituir el presentado con fecha 25 de abril de 2016 y registro de entrada 4985.

5. Con fecha 16 de diciembre de 2016 y registro de entrada 14904, se presenta nuevo documento técnico del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, junto a su resumen ejecutivo, que viene a sustituir el presentado

con fecha 8 de agosto de 2016 y registro de entrada 9978.

6. Con fecha 16 de enero de 2016, se emite informe técnico favorable a la aprobación inicial del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra.

7. Por Decreto de Alcaldía 321/2017, de 9 de febrero, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra.

8. Con fecha 4 de abril de 2017 y registro de entrada 3833, D. Agustín Viqueira Túnez, en representación de Atlanterra Inmobiliaria S.L., presenta escrito de alegaciones a la aprobación inicial indicada en el antecedente 7 anterior.

9. Con fecha 5 de mayo de 2017 y registro de entrada 5415, se recibe informe de la Demarcación de Costas en Andalucía – Atlántico, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

10. Con fecha 29 de mayo de 2017 y registro de entrada 6050, D. Francisco Pumar López en representación de Inmobiliaria del Sur S.A., presente escrito de alegaciones al escrito de alegaciones referido en el antecedente 7 anterior.

11. Con fecha 2 de junio y registro de entrada 6296, se recibe informe del Departamento de Costas de la Delegación Territorial e Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

12. Con fecha 12 de junio de 2017 y registro de entrada 6693, se presenta nuevo documento técnico del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, junto a su resumen ejecutivo, en el que se cumplimentan los informes referidos en los antecedentes 9 y 11 anterior.

C. CONSIDERACIONES PREVIAS En el presente informe se valora, la documentación indicada en los antecedentes 8 a 12, ya que el resto de la documentación ha sido valorada en el informe técnico de fecha 16 de enero de 2017, que consta en el expediente.

D. CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

D.1. Alegaciones de Atlanterra Inmobiliaria S.A. El escrito presentado por D. Agustín Viqueira Túnez en representación de Atlanterra Inmobiliaria S.A., presentado con fecha 4 de abril de 2017 y registro de entrada 3833, contiene una serie de alegaciones a la aprobación inicial del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, cuyo contenido se resume a continuación:

1. USO HOTEL. En esta alegación se vierten las siguientes consideraciones: - El Estudio de Detalle incluye la posibilidad de implantar el uso de apartamentos en el ARI – AT01, camuflado como Hotel – Apartamento. - Existe una Modificación del PGOU de Tarifa en el ámbito del Estudio de Detalle que establece la obligación de destinar la zona al Hotel, no a pensión, ni hostel, ni apartamentos. - El Plan General de Ordenación Urbanística vigente, recoge, para esta zona la normativa establecida por el Plan Turístico Nacional aprobado en su día para toda la superficie de Zahara de los Atunes a Cabo de Gracia, y dicho Plan de manera indubitada obligaba en sus ordenanzas a destinar esta unidad de ejecución a un Hotel de cinco estrellas. - La zona de Cabo de Plata está saturada por apartamentos turísticos frente a la escasez de oferta hotelera, siendo los terrenos del ámbito del ARI – AT01, los que presenta mayor vocación para la implantación de un hotel de cierta calidad.

2. CONTRIBUCIÓN SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES.

En esta alegación se hacen las siguientes consideraciones: - El Estudio de Detalle no contiene un estudio económico y financiero con una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan en los términos establecidos en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. - Cualquier iniciativa en el ámbito del ARI – AT01, requiere la aportación de garantía suficiente para cubrir los costes de ejecución de sistemas generales, que le corresponde de acuerdo con la Modificación de Elementos del PGOU de Tarifa en las unidades 5, 6 y 7, establecidos en 760.534,00 €. No obstante esta cifra debe ser actualizada, no sólo por el tiempo transcurrido desde la aprobación del documento, sino porque deberá asumir proporcionalmente la parte que, inicialmente, se asignó al sector SA-3, ámbito que fue liberado de dichas cargas por Sentencia firme de fecha 3 de julio de 2008. Esta garantía debe exigirse por el total de los costes imputado al ARI – AT01, con carácter previo al inicio de la tramitación del Estudio de Detalle, so pena de nulidad por reserva de dispensación.

3. TITULARIDAD SISTEMA GENERAL VIARIO. En esta alegación se afirma que la titularidad municipal del Sistema General Viario no está acreditada, ni puede concluirse en esta fase de planeamiento derecho alguno sobre dicha superficie, siendo en la posterior fase de gestión en la que habrá de determinarse el titular de estos terrenos y, en consecuencia, de los derechos urbanísticos que deriven de los mismos.

4. DETERMINACIONES USOGLOBAL TURÍSTICO. APARCAMIENTOS.

En esta alegación se hacen las siguientes consideraciones:

- No se justifica el cumplimiento de los estándares de ordenación establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para las unidades de ejecución de uso característico turístico, y concretamente la edificabilidad global máxima, establecida en 0,3 m²/m²s y la reserva de suelo para dotaciones y plazas de aparcamientos.

- El incumplimiento de la edificabilidad global máxima referida anteriormente, conlleva la configuración de la edificación creando un apantallamiento en la zona de influencia del Dominio Público Marítimo

- Terrestre, incumpliendo lo establecido en el apartado 7 del citado artículo 17.

D.2. Informe de la Demarcación de Costas en Andalucía – Atlántico El Informe emitido por la Demarcación de Costas en Andalucía – Atlántico, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, y recibido con fecha 16 de mayo de 2017 con registro de entrada 5415, es favorable,

si bien hace las siguientes consideraciones, que habrán de ser tenidas en cuenta en el documento que, en su caso, se apruebe definitivamente:

1. En la zona norte del ámbito del ARI – AT01, entre los hitos M-22 y M-23, la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre pasa a tener una anchura de 100 m.

2. En el proyecto del ARI – AT01, debe contemplarse la continuidad del sendero peatonal existentes en las Unidades de Actuación UA-2 y UA5 del núcleo de Atlanterra.

D. 3. Escrito de Alegaciones de Inmobiliaria del Sur, S.A El escrito presentado por D. Francisco Pumar López en representación de Inmobiliaria del Sur S.A., presentado con fecha 29 de mayo de 2017 y registro de entrada 6050, contiene una serie de alegaciones al escrito presentado por D. Agustín Viqueira Túrnez en representación de Atlanterra Inmobiliaria S.A., presentado con fecha 4 de abril de 2017 y registro de entrada 3833, cuyo contenido se resume a continuación:

1. **SOBRE EL USO HOTELERO, INEXISTENCIA DE UN USO RESIDENCIAL ENCUBIERTOS.** Tras hacer un resumen de la primera de las alegaciones vertidas en el escrito de Atlanterra Inmobiliaria S.L., hace las siguientes consideraciones:

- El uso pormenorizado propuesto por el Plan General vigente para el ARI – AT01 es el Hotelero, que de acuerdo con lo establecido en la norma 2.2.1.4.1 de la Normativa Urbanística del citado Plan, incluye todo clase de establecimiento turístico del tipo hotelero, no así los apartamentos turísticos, ni los usos residenciales. Este uso, establecido por el Plan General, no puede ser modificado por un Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el punto a) del apartado 2 del artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en consecuencia, el Estudio de Detalle se limita a recoger los usos pormenorizados contemplados en el planeamiento general, por lo que no hay incumplimiento de las previsiones del PGOU.

2. **CONTRIBUCIÓN A LOS SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES.** Tras hacer un resumen de la segunda de las alegaciones vertidas en el escrito de Atlanterra Inmobiliaria S.L., hace las siguientes consideraciones:

- Las garantías a prestar para la ejecución de los Sistemas Generales, se constituyen cuando se acomete la ejecución del planeamiento y no cuando se está tramitando éste o previo a su tramitación.

- Existe documento del Ayuntamiento, en el que manifiesta que el aval presentado para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales, es suficiente para responder a la parte proporcional del coste que corresponde al ARI – AT01.

- Las obligaciones de contribuir a la ejecución de los Sistemas Generales, deriva de la aprobación de una Modificación del Plan General. La aprobación del Estudio de Detalle no implica ninguna variación en relación con dichas obligaciones.

3. **TITULARIDAD DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.** Tras hacer un resumen de la tercera de las alegaciones vertidas en el escrito de Atlanterra Inmobiliaria S.L., hace las siguientes consideraciones:

- El sistema general viario incluido en el ARI – AT01, se encuentra ejecutado. Dicho sistema general, caso de no estar aún inscrito a favor del Ayuntamiento, podrá ser formalmente obtenido por el Ayuntamiento mediante el proceso reparcelatorio del ámbito.

- El hecho de que el viario no constituya finca registral inscrita a favor del Ayuntamiento no implica que necesariamente deba pertenecer a otro propietario, sino que se puede interrumpir el tracto registral con motivo de algún incumplimiento de obligaciones pasadas. - Asimismo el apartado 2 del artículo 112 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que “las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario”.

- Por último, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 4, del mismo artículo 112, el Sistema General viario incluido en el ARI – AT01 no es susceptible de tener aprovechamiento.

4. **DETERMINACIONES DEL USO GLOBAL TURÍSTICO. APARCAMIENTOS.** Tras hacer un resumen de la cuarta de las alegaciones vertidas en el escrito de Atlanterra Inmobiliaria S.L., hace las siguientes consideraciones:

- No tiene sentido alguno aplicar al Estudio de Detalle las exigencias del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, como si se estuviera innovando el Plan General para cambiar los parámetros urbanísticos del área.

- Por su parte para evitar el apantallamiento al que se refiere la alegación de Atlanterra Inmobiliaria S.L., los diferentes cuerpos de edificación en altura se disponen perpendicularmente a la línea de costas, evitando la constitución de una barrera edificatoria.

D.4. Informe del Departamento de Costas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio El informe emitido por el Departamento de Costas de la Delegación Territorial y Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, realiza las siguientes consideraciones, a las que se debe dar respuesta, de acuerdo con lo expuesto en sus conclusiones:

1. Los espacios afectados por la zona de Servidumbre de Protección deben destinarse a uso dotacional, sistema de espacios libres.

2. En la delimitación de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre, existe un error en la zona norte del ámbito del ARI – AT01, entre los hitos H-22 y H-23, en la que el ancho de su ancho debe ser de 100 m y no de 20 m como está representado en el Estudio de Detalle.

3. En la Zona de Servidumbre de Tránsito, además de atenderse las limitaciones impuestas en el artículo 27 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 52 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Por su parte el

informe muestra su conformidad con lo previsto en el Estudio de Detalle en relación a las limitaciones de uso de la Zona de Servidumbre de Acceso al Mar y de la Zona de Influencia del Litoral. D.5. Documentación Técnica presentada con fecha 12 de junio 2017 y registro de entrada 6693 En cumplimiento de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Estudio de Detalle, presentado con fecha 12 de junio de 2017 y registro de entrada 6693, que se remite para su tramitación consta, de acuerdo con el alcance de sus determinaciones, de los siguientes documentos:

1. **DATOS IDENTIFICATIVOS**, que incluye los siguientes apartados:

- **OBJETO**, en el que se describe brevemente la naturaleza del documento que se presenta.

- **PROMOTOR**, en el que se identifica la persona jurídica que propone la tramitación del Estudio de Detalle, de acuerdo con lo establecido en el punto b) de la regla 1ª de procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con la iniciativa para la tramitación de los instrumentos de planeamiento.

- **AUTORÍA**, en el que se identifica al técnico redactor del Estudio de Detalle. -

- **ANTECEDENTES**, en el que se recoge un breve resumen del desarrollo urbanístico seguido por los terrenos objeto del Estudio de Detalle hasta alcanzar su situación urbanística actual.

2. **MEMORIA INFORMATIVA**, que incluye los siguientes apartados:

- **SUPERFICIE DEL TERRENO AFECTADO**, en el que se describe brevemente la geometría de la finca.

- **EMPLAZAMIENTO DEL TERRENO Y CONTORNOS**, en el que se describe el emplazamiento de la finca y los accesos a la zona.

- **CARACTERÍSTICAS NATURALES DE LA FINCA**, en el que se recoge una declaración de que la finca reúne las condiciones exigibles desde el punto de vista de habitabilidad, comunicaciones y topografía.

- **CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y COMUNICACIONES**, en el que se identifican la situación comarcal, la ubicación respecto de los núcleos de población más relevantes, las vías de comunicación terrestre, marítima y aérea, y el paisaje circundante.

- **DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR**, en el que se recoge las determinaciones que el Plan General vigente establece para el ámbito del Estudio de Detalle.

3. **MEMORIA DE ORDENACIÓN**, en el que se describe la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle, y se determina la edificabilidad máxima del ámbito y la superficie máxima ocupable por la edificación.

4. **DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE**, que incluye los siguientes apartados:

- **ZONIFICACIÓN**, que recoge un cuadro con las distintas zonas en las que se divide el ámbito del Estudio de Detalle, el uso al que se destinan y, en su caso, la edificabilidad que les corresponde así como la altura máxima y la ocupación que se permite a la edificación que se materialice.

- **OCUPACIÓN**, en el que se establece las condiciones de ocupación para las edificaciones en cada zona.

- **EDIFICABILIDAD**, en el que se define, por referencia al cuadro recogido en el apartado de zonificación, la edificabilidad para cada una de las zonas y se establecen los criterios de cómputo de la edificabilidad en los edificios que se proyecten.

- **ALTURAS**, en el que se establece, por referencia al cuadro recogido en el apartado de zonificación, la altura máxima permitida a la edificación en cada zona, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima y la altura libre de cada planta de los edificios que se proyecten.

- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN**, en el que se definen las distintas líneas que configuran la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por edificaciones, y como condicionan aquéllas a éstas.

- **PATIOS**, en el que se habilita la disposición de todo tipo de patios.

- **SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS**, en el que se establece la distancia mínima de separación entre los edificios que se proyecten.

- **USOS**, en el que se definen los usos pormenorizados y compatibles de cada una de las zonas.

- **NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS**, en el que se define la dotación mínima de aparcamientos establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística para el Área de Reforma Interior.

5. **MEMORIA JUSTIFICATIVA**, que incluye los siguientes apartados:

- **CONTENIDO DOCUMENTAL**, en el que se justifica que el alcance del Estudio de Detalle presentado, se ajusta a lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- **ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TARIFA**, en el que se justifica la ordenación propuesta se ajusta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa para el Área de Reforma Interior.

- **CUMPLIMIENTO DE LA LEY 22/1988, DE COSTAS Y SU REGLAMENTO GENERAL**, en el que se justifica que la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle, se adecúa a las determinaciones de la Ley de Costas en relación a las zonas de servidumbre de protección, de influencia y tránsito y a las determinaciones para evitar la formación de pantallas arquitectónicas.

- **JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL E.D.**, en el que se justifica la adecuación de las determinaciones del Estudio de Detalle a los parámetros establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística: ocupación, edificabilidad, alturas, usos y estacionamientos. En relación a los estacionamientos, se justifica también el cumplimiento del Reglamento que regula las normas para la

accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por Decreto 293/2009, de 7 de julio.

- **INFRAESTRUCTURA VIARIA**, en el que se describe los viales proyectados y se justifica la accesibilidad a través de ellos a todas las zonas del ámbito del Estudio de Detalle.

- **OTRAS INFRAESTRUCTURAS**, en el que se relacionan las infraestructuras y dotaciones previstas en el ámbito del Estudio de Detalle.

- **CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO**, en el que se justifica, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la sustitución de la cesión de suelo para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, por el abono a la administración de su valor en metálico.

6. PLANOS:

- **1. SITUACIÓN**, en el que se delimita el ámbito del Estudio de Detalle sobre una foto aérea y sobre el plano de clasificación del suelo de la Adaptación parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- **2. INFORMACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE. TOPOGRÁFICO**, en el que se delimita, sobre un plano topográfico, el ámbito del Área de Reforma Interior, objeto de este Estudio de Detalle.

- **3. ORDENACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO**, en el que se establece la zonificación propuesta por el Estudio de Detalle para el Área de Reforma Interior, y se recogen sus parámetros básicos (superficie, usos, techo edificable, superficie susceptible de ocupación, alineaciones y número de plantas).

- **4. VOLÚMENES, ALINEACIONES Y RASANTES**, en el que se recogen las mismas determinaciones que en el plano anterior, y se acotan las distintas zonas.

- **5. SECCIÓN, VOLÚMENES Y ÁREAS MOVIMIENTO**, en el que se recogen una serie de secciones del ámbito en el que se refleja los volúmenes edificatorios que resultan de la ordenación propuesta.

- **6. IMÁGENES DE ORDENACIÓN NO VINCULANTE.**

- **7. PERFILES LONGITUDINALES VIARIO CALLE A-B.** Por su parte, el Resumen Ejecutivo tiene el siguiente contenido:

1. **MEMORIA**, que incluye los siguientes apartados:

- **INTRODUCCIÓN**, en el que se describe el objeto del documento.

- **OBJETO Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE**, en el que se describe brevemente el alcance del Estudio de Detalle.

- **ORDENACIÓN RESULTANTE**, en el que describe los parámetros establecidos por el Estudio de Detalle.

- **SUSPENSIÓN DE LICENCIA**, en el que se delimita el ámbito en el que opera la suspensión de licencias prevista en el apartado 2 del artículo 27 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. PLANOS:

- **RE1. RESUMEN EJECUTIVO**, en el que se delimita gráficamente el ámbito en el que opera la suspensión de licencias prevista en el apartado 2 del artículo 27 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el que se establece la zonificación propuesta por el Estudio de Detalle para el Área de Reforma Interior, y se recogen sus parámetros básicos (superficie, usos, techo edificable, superficie susceptible de ocupación, alineaciones y número de plantas).

E. INFORME DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.

E.1. Alegaciones de Atlanterra Inmobiliaria S.A. Se procede a realizar una serie de consideraciones a las alegaciones a la aprobación inicial del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, recogidas en el escrito presentado por D. Agustín Viqueira Túrmez en representación de Atlanterra Inmobiliaria S.A., presentado con fecha 4 de abril de 2017 y registro de entrada 3833:

1. **USO HOTEL**: - En relación con la posibilidad de implantar el uso de apartamentos en el ARI – AT01, camuflado como Hotel – Apartamento, hay que indicar que el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, establece en el apartado 1 de su artículo 19, que “los establecimientos hoteleros se clasifican en grupos, categorías, modalidades y, en su caso, especialidades”. El artículo 20 establece, por su parte, que “los establecimientos hoteleros se clasifican en los siguientes grupos: a) Hoteles, b) Hostales, c) Pensiones, d) HOTELES – APARTAMENTOS”. Por consiguiente los hoteles – apartamentos son establecimientos hoteleros de acuerdo con la normativa sectorial turística, que en nada tienen que ver con los “apartamentos turísticos” que son un tipo de establecimiento de alojamiento turístico distinto, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 40 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Por todo ello, queda patente la imposibilidad de la implantación de apartamentos en el ámbito del ARI – AT01, ya sea como uso residencial, ya sea como establecimiento de alojamiento turístico del tipo apartamentos turísticos.

- En cuanto a la existencia de una Modificación del PGOU de Tarifa en el ámbito del Estudio de Detalle que establece la obligación de destinar la zona al Hotel, no a pensión, ni hostel, ni apartamentos, no le consta al técnico que suscribe, ninguna modificación del Plan General vigente que haya alterado el régimen de usos establecido para el ámbito del ARI – AT01, en la norma 2.6.4 de su Normativa Urbanística.

- En cuanto a la afirmación de que el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, recoge, para esta zona la normativa establecida por el Plan Turístico Nacional aprobado en su día para toda la superficie de Zahara de los Atunes a Cabo de Gracia, hay que indicar que la norma 2.7.1, relativa a la zona de aplicación de las ordenanzas de “Edificación sujeta a planeamiento anterior” de la Normativa Urbanística del Plan General vigente, establece que la citada zona “comprende el suelo urbano objeto de ordenación específica anterior, con particularidades características que la presente Revisión acepta en general, de forma

que el ulterior desarrollo de la edificación se regirá con las ordenanzas originales, reajustadas en su caso.

En esta situación se encuentran los siguientes planeamientos: Plan de Ordenación de C.I.T.N. Cabo Planta, EN AQUELLAS ZONAS SEÑALADAS EN EL PLANO NÚM. 21 DENOMIADO CLASIFICACIÓN DEL SUELO CABO DE PLATA”. En el citado plano, se excluye de la zona de mantenimiento de la ordenación del Plan de Ordenación del C.I.T.N. “Cabo de Plata”, las Unidades de Actuación, las cuales, de acuerdo con la leyenda de dicho plano pertenecen al “suelo urbano sujeto a las nuevas condiciones de ordenación”. Por consiguiente, la ordenación establecida por el Plan de Ordenación del C.I.T.N. no es, en absoluto, de aplicación para el ámbito de ARI – AT01 (antigua UA-1 de Atlanterra). - Sin entrar a valorar el análisis de la situación de la zona de Cabo de Plata en cuanto a la saturación de apartamentos turísticos frente a la escasez de oferta hotelera, y a la vocación de los terrenos del ámbito del ARI – AT01 para la implantación de un hotel de cierta calidad, si cabría indicar, como cuestión meramente técnica, que, de acuerdo con lo establecido en el punto a) del apartado 2 del artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Estudios de Detalle no pueden modificar el uso urbanístico del suelo, más allá del trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público. El Plan General vigente, establece en su norma 2.6.4, como uso para el ámbito del ARI – AT01, el hotelero, que de acuerdo con lo establecido en la norma 2.2.1.4, “incluye... todos los usos regulados como tales en la Reglamentación vigente... destinado a servicio preferente de personas no residentes y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como: Hoteles, Moteles, Apartahoteles...”. En este sentido, cualquier restricción que el Estudio de Detalle estableciese a los usos establecidos en su ámbito, por el Plan General tendría que entenderse como modificación del uso urbanístico, por lo que estaría excediéndose de su objeto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. **CONTRIBUCIÓN SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES.** - En lo relativo a la necesidad de que el Estudio de Detalle contenga un estudio económico y financiero con una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan en los términos establecidos en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, hay que indicar que la regla 3ª a observar en la Memoria de los instrumentos de planeamiento, recogida en el citado artículo 19, establece que “en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”. Es decir, que la necesidad de que la memoria contenga un estudio económico – financiero, depende del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento. El objeto de los estudios de detalles no alcanza a determinaciones propias de la programación y de la gestión de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, y por consiguiente no tiene repercusiones económicas, distintas de las establecidas en el Plan General y sus modificaciones, por lo que, de acuerdo con lo establecido en la citada regla 3ª, no requiere la inclusión del estudio económico – financiero.

- En cuanto a la aportación de garantía suficiente para cubrir los costes de ejecución de sistemas generales, que le corresponde de acuerdo con la Modificación de Elementos del PGOU de Tarifa en las unidades 5, 6 y 7, establecidos en 760.534,00 €, su actualización y el momento en que debe exigirse su presentación, hay que tener en cuenta que de acuerdo con lo establecido en el punto j) del apartado 1 del artículo 113 de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el importe para la ejecución para los sistemas generales tienen la consideración de gastos de urbanización, que deben integrarse en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación una vez aprobado el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada. En este mismo sentido, la regla 2ª para la percepción a favor de la Administración de las cantidades económicas contempladas en las estipulaciones de los convenios urbanísticos, recogida en el apartado 3 del artículo 30 de la citada Ley 7/2002, establece que “Las aportaciones económicas que se contemplen en los convenios urbanísticos que tengan por objeto sufragar gastos de urbanización... no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada...”.

3. **TITULARIDAD SISTEMA GENERAL VIARIO.** Se deberá recabar informe al área de patrimonio y montes a este respecto. No obstante, cabe indicar que, de acuerdo con lo establecido en el punto b) del artículo 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el suelo urbano no consolidado, los terrenos ocupados por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino carecen de aprovechamiento urbanístico.

4. **DETERMINACIONES USO GLOBAL TURÍSTICO. APARCAMIENTOS.** - En lo relativo al cumplimiento de los estándares de ordenación establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para las unidades de ejecución de uso característico turístico, y concretamente la edificabilidad global máxima, establecida en 0,3 m²/m² y la reserva de suelo para dotaciones y plazas de aparcamientos, hay que indicar que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que sin perjuicio de la aplicación íntegra, inmediata y directa, desde la entrada en vigor de la citada Ley, de sus títulos

II, III, VI y VII, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta, de acuerdo a las siguientes reglas:

1ª. Las previsiones contradictorias con los preceptos de la citada Ley 7/2002 de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª. Todas las restantes se interpretarán de conformidad con la citada Ley. El artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, forma parte de su Título I, por lo que no es de aplicación inmediata, manteniendo se las previsiones del Plan General vigente respecto a las reglas sustantivas y los estándares de ordenación.

- En lo relativo a la configuración de la edificación creando un apantallamiento en la zona de influencia del Dominio Público Marítimo

- Terrestre, incumpliendo lo establecido en el apartado 7 del citado artículo 17, nos remitimos a lo expuesto anteriormente, si bien en los informes sectoriales recibidos al efecto, se da la conformidad al cumplimiento de las limitaciones establecidas por la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, para la zona de influencia del litoral. E.2. Escrito de Alegaciones de Inmobiliaria del Sur, S.A El escrito presentado por D. Francisco Pumar López en representación de Inmobiliaria del Sur S.A., presentado con fecha 29 de mayo de 2017 y registro de entrada 6050, no contiene alegaciones a la aprobación inicial del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, por lo que no se valora su contenido.

F. CONSIDERACIONES A LOS INFORMES SECTORIALES RECIBIDOS En relación con los informes sectoriales recibidos, el técnico que suscribe hace la siguiente consideración. En el informe del Departamento de Costas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, se afirma que los espacios afectados por la zona de Servidumbre de Protección del Litoral, que aún no se encuentran en curso de ejecución, deben ser clasificados por el instrumento de planeamiento como suelos dotacionales, sistema de espacios libres. En este sentido, el apartado 7 del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que “en los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público”. No establece nada en relación con el dominio de dichos terrenos, ni con la necesidad de que tengan carácter dotacional.

G. ALTERACIONES INTRODUCIDAS AL ESTUDIO DE DETALLE El Estudio de Detalle presentado con fecha 12 de junio de 2017 y registro de entrada 6693, introduce las siguientes alteraciones, respecto a las determinaciones del Estudio de Detalle que fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía 321/2017, de 9 de febrero, al simple objeto de cumplimentar los informes sectoriales recibidos:

1. Se ha reducido la superficie de la zona H-3 en 577,18 m², de 3.197,77 a 2.620,59 m², para excluir toda la zona afectada por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre entre los hitos H-22 y H-23, de acuerdo con los informes sectoriales recibidos. Esta superficie, queda incluida en la zona ZL-2, que pasa a tener 3.167,18 m².

2. Se amplían los usos en la zona ZL-2 (apartado 1.4.8.3 de la Memoria Justificativa), incluyendo el uso dotacional, de acuerdo con el informe del Departamento de Costas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

3. Se introduce la necesidad de respetar lo dispuesto en el artículo 52 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en la zona afectada por la Servidumbre de Tránsito, de acuerdo con el informe del Departamento de Costas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

H. CONCLUSIONES

H.1. Conclusiones relativas a las alegaciones A la vista de lo expuesto en el apartado E.1 de presente informe, se propone desestimar las alegaciones primera, segunda y cuarta del escrito presentado con fecha 4 de abril de 2017 y registro de entrada 3833, por D. Agustín Viqueira Túnez, en representación de Atlanterra Inmobiliaria S.L. En cuanto a la alegación tercera, se deberá solicitar informe al Área de Patrimonio de este Ayuntamiento para su valoración.

H.2. Conclusiones relativas a la tramitación A la vista de lo expuesto, y salvo mejor opinión del informe jurídico, toda vez que las alteraciones introducidas en el ESTUDIO DE DETALLE ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 ATLAN TERRA. TARIFA (CÁDIZ), en relación con el aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía 321/2017, de 9 de febrero, tienen por objeto cumplimentar las consideraciones de los informes sectoriales recibidos, y no suponen un cambio sustancial en sus determinaciones, se INFORMA FAVORABLEMENTE, el documento técnico presentado con fecha 12 de junio de 2017 con registro de entrada 6693, por lo que existe inconveniente técnico en continuar su tramitación.”

- Con fecha 07.08.2017, bajo el número 7219, tiene salida en el Registro General de esta Corporación un oficio de la Alcaldía solicitando informe (relativo al documento técnico del citado estudio de detalle presentado en fecha 12.06.2017) a la Demarcación de Costas en Andalucía-Atlántico del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

- Con fecha 07.08.2017, bajo el número 7220, tiene salida en el Registro General de esta Corporación un oficio de la Alcaldía solicitando informe (relativo al documento técnico del citado estudio de detalle presentado en fecha 12.06.2017) a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial en Cádiz (Consejería competente en materia de costas).

- Con fecha 05.10.2017 emite informe el Sr. Técnico Asesor Jurídico

del Área de Patrimonio, en el que se expresa lo siguiente: “En contestación al escrito recibido del Área de Urbanismo relativo al expediente A-36/2014, sobre lo indicado en el segundo párrafo del epígrafe H.1. del apartado H (Conclusiones) del informe emitido en fecha 28.07.2017 por el Sr. Arquitecto Municipal sobre el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución de “UA-1 Atlanterra”, emito el presente informe desde el punto de vista patrimonial: La Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (publicada en el B.O.J.A. núm. 154 de 31 de diciembre de 2002) regula en el artículo 15 la figura del Estudio de Detalle, como un instrumento de desarrollo del planeamiento. El informe del Arquitecto Municipal se remite al punto 3 de las alegaciones presentadas por D. Agustín Viqueira Túnez en representación de ATLAN TERRA INMOBILIARIA, S.A. Dicha alegación hace referencia a que según el Estudio de Detalle el viario consistente en la carretera de Zahara a Cabo de Plata que conforma un sistema general de comunicación, es de titularidad del Ayuntamiento de Tarifa. El artículo 3.2 del Decreto 18/2006, de 24 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establece que son bienes de uso público local los caminos... cuya titularidad sea de la Entidad Local” y el apartado 4, “la afectación de inmuebles al uso o servicio público, como consecuencia de la ejecución de planes urbanísticos se entenderá producida, en todo caso, en el momento de la cesión del bien a la Entidad Local conforme disponga la legislación urbanística.” De la documentación obrante en el Área de Patrimonio, no existe dato alguno que se pueda determinar la titularidad municipal del citado viario. Ni constan cesiones de viarios de dicha zona. Por todo lo anteriormente expuesto se informa que se desconoce la titularidad del citado viario.”

- Con fecha 07.11.2017 emite informe el Sr. Arquitecto Municipal, en el que se expresa lo siguiente: “NÚM. EXPTE.: GENÉRICO PLANEAMIENTO Y GESTIÓN 2017/5 (A-36/2014) INFORME TÉCNICO A. OBJETO DEL INFORME En relación al expediente A-36/2014 sobre el ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “UA-1 ATLAN TERRA”, emito el presente informe, como continuación del emitido con fecha 28 de julio de 2017, previo a la resolución definitiva.

B. ANTECEDENTES 1. Con fecha 11 de diciembre de 2014 y registro de entrada 13560, se presenta solicitud de admisión a trámite del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UA-1 de Atlanterra, acompañada de los documentos técnicos correspondientes.

2. Con fecha 30 de diciembre de 2014 y registro de entrada 14204, se presenta resumen ejecutivo del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UA-1 de Atlanterra.

3. Con fecha 25 de abril de 2016 y registro de entrada 4985, se presenta documento técnico del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, junto a su resumen ejecutivo, que viene a sustituir a los documentos presentados con fechas 11 y 30 de diciembre de 2014, y registros de entrada 13560 y 14204, respectivamente.

4. Con fecha 8 de agosto de 2016 y registro de entrada 9978, se presenta nuevo documento técnico del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, junto a su resumen ejecutivo, que viene a sustituir el presentado con fecha 25 de abril de 2016 y registro de entrada 4985.

5. Con fecha 16 de diciembre de 2016 y registro de entrada 14904, se presenta nuevo documento técnico del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, junto a su resumen ejecutivo, que viene a sustituir el presentado con fecha 8 de agosto de 2016 y registro de entrada 9978.

6. Con fecha 16 de enero de 2016, se emite informe técnico favorable a la aprobación inicial del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra.

7. Por Decreto de Alcaldía 321/2017, de 9 de febrero, se aprobó inicialmente el Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra.

8. Con fecha 4 de abril de 2017 y registro de entrada 3833, D. Agustín Viqueira Túnez, en representación de Atlanterra Inmobiliaria S.L., presenta escrito de alegaciones a la aprobación inicial indicada en el antecedente 7 anterior.

9. Con fecha 5 de mayo de 2017 y registro de entrada 5415, se recibe informe de la Demarcación de Costas en Andalucía – Atlántico, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

10. Con fecha 29 de mayo de 2017 y registro de entrada 6050, D. Francisco Pumar López en representación de Inmobiliaria del Sur S.A., presente escrito de alegaciones al escrito de alegaciones referido en el antecedente 8 anterior.

11. Con fecha 2 de junio y registro de entrada 6296, se recibe informe del Departamento de Costas de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

12. Con fecha 12 de junio de 2017 y registro de entrada 6693, se presenta nuevo documento técnico del Estudio de Detalle del Área de Reforma Interior ARI – AT01 de Atlanterra, junto a su resumen ejecutivo, en el que se cumplimentan los informes referidos en los antecedentes 9 y 11 anteriores.

13. Con fecha 28 de julio de 2017, se emite informe técnico, en el que se informan las alegaciones presentadas al Estudio de Detalle y se propone contestación a las mismas, y se informa favorablemente el documento del Estudio de Detalle presentado para cumplimentar los informes referidos en los antecedentes 9 y 11 anteriores.

C. CONSIDERACIONES PREVIAS Desde la emisión del informe técnico de fecha 28 de julio de 2017, no se ha recibido informe sectorial o nueva documentación técnica.

D. CONCLUSIONES A la vista de lo expuesto en este informe y en el de fecha 28 de julio de 2017, se INFORMA FAVORABLEMENTE el ESTUDIO DE DETALLE ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 ATLAN TERRA. TARIFA

(CÁDIZ), presentado con fecha 12 de junio de 2017 y registro de entrada 6693, por lo que no existe inconveniente en someterlo a la consideración del Pleno de este Ayuntamiento para su resolución definitiva.”.

- Con fecha 10.11.2017 emite informe el Sr. Técnico Asesor Jurídico, en cuyos párrafos penúltimo y último del apartado 1 de sus fundamentos jurídicos se expresa lo siguiente: <<En el expediente consta copia sellada de entrada, en fecha 10.08.2017, en la Demarcación de Costas de Andalucía-Atlántico del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, del oficio de la Alcaldía con salida en fecha 07.08.2017, interesando su informe, así como acuse de recibo sellado de recepción, en fecha 09.08.2017, en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial de Cádiz (Consejería competente en materia de costas) del oficio de la Alcaldía con salida en fecha 07.08.2017, interesando su informe, sin que, al momento de confeccionar el presente informe, conste en el expediente que se hayan recibido estos informes solicitados. En consecuencia, una vez transcurrido, en el primer caso, el plazo de dos meses fijado en el apartado 2 del artículo 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (también recogido en el apartado 2 del artículo 227 del Reglamento General de Costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre), para emitir el informe sectorial estatal en materia de costas, y, en el segundo caso, el plazo de diez días establecido con carácter general en el apartado 2 del artículo 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se estima que cabe aplicar lo previsto en el apartado 4 de dicho artículo 83 de la citada Ley 30/1992 (bajo cuya regulación se inició el expediente -según lo dispuesto en la letra a) de la disposición transitoria tercera de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas-), en el que se expresa que “Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera evacuado, se podrán proseguir las actuaciones. (...)” >>. A la vista de lo expuesto, elevo al Pleno de la Corporación la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero.- Responder al escrito de alegaciones presentado por D. Agustín Viqueira Turnez (Atlanterra Inmobiliaria, S.A.), presentado en la Delegación del Gobierno en Cádiz en fecha 30.03.2017, con entrada en el Registro General de esta Corporación en fecha 04.04.2017, sobre el que se observa que el mismo se ha presentado fuera del citado periodo de información pública de veinte días hábiles (computado con exclusión del día inhábil correspondiente a la fiesta local de Tarifa de fecha 10.03.2017 y con inclusión de los sábados 04.03.2017, 11.03.2017, 18.03.2017 y 25.03.2017, al tratarse de expediente iniciado a solicitud de parte bajo la vigencia de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre); sin perjuicio de lo anterior y, a mayor abundamiento, se considera que procede dar respuesta al mismo en el sentido indicado en el subapartado E.1 del apartado E (informe de las alegaciones presentadas) del informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal en fecha 28.07.2017, completado con lo indicado en el informe emitido por el Sr. Técnico Asesor Jurídico del Área de Patrimonio en fecha 05.10.2017, ambos transcritos en la parte expositiva.

Segundo.- Aprobar definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 ATLANTERRA (ANTERIORMENTE DENOMINADA UA-1), con su resumen ejecutivo, presentados en fecha 12.06.2017, por D. Francisco Pumar López (Inmobiliaria del Sur, S.A.).

Tercero.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva y normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, previo depósito del instrumento de planeamiento en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados de este Excmo. Ayuntamiento y tras la preceptiva remisión al registro de la Consejería competente en materia de urbanismo (actualmente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Delegación Territorial de Cádiz) prevista en el artículo 40.2 LOUA, así como en la sede electrónica municipal.

Cuarto.- Notificar el acuerdo a los interesados que constan en el expediente y, asimismo, comunicarlo a la Oficina de Gestión Tributaria Municipal a los correspondientes efectos catastrales.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda aprobar la propuesta anteriormente trascrita, con el siguiente detalle de votos:

VOTOS A FAVOR: 16

1. Grupo Municipal Socialista (6 votos): D. Francisco Ruiz Giráldez, Dña. María Noelia Moya Morales, D. Daniel Rodríguez Martínez, Dña. Francisca Hidalgo Quintero, D. Francisco Javier Terán Reyes y Dña. Lucía Trujillo Llamas.

2. Grupo Municipal IU (2 votos): D. Ezequiel Andréu Cazalla y D. Antonio Cádiz Aparicio.

3. Grupo Municipal Andalucista (1 voto): D. Sebastián Galindo Viera.

4. Grupo Municipal Popular (7 votos): Dña. María Inmaculada Olivero Corral, Dña. María Antonia González Gallardo, D. José María González Gómez, D. Manuel Peinado Cantero, D. José Mariano Alcalde Cuesta, Dña. Luz Patricia Martínez Hidalgo y D. Juan Pérez Carrasco.

ABSTENCIONES: No hubo.

VOTOS EN CONTRA: No hubo.”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, se ha procedido a su inscripción, bajo el número 49, en la sección de Instrumentos de Planeamiento, del Registro de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados (RIPCUBEC) de este Excmo. Ayuntamiento y a su depósito en el mismo.

También se ha procedido a la inscripción y depósito del resumen ejecutivo del citado estudio de detalle en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos

asignándole el número de registro 7565 en la Sección Instrumentos de Planeamiento del Libro de Tarifa de la Unidad Registral de Cádiz.

Contra el citado acuerdo, que es definitivo en la vía administrativa, podrá interponerse directamente, recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Sevilla. No obstante, podrá ejercitarse, en su caso, cualquier otro que se estime procedente.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, procede publicar completamente el texto del articulado de las normas de este plan urbanístico (cuya entrada en vigor se producirá el día siguiente a su publicación, toda vez que consta en el expediente el transcurso del plazo previsto en el artículo 65.2 de la citada Ley, al haberse efectuado sendas comunicaciones del citado acuerdo aprobatorio tanto a la Administración del Estado, en fecha 12 de diciembre de 2017, como a la Administración de la Junta de Andalucía, en fecha 13 de diciembre de 2017):

“1.4 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.4.1 Zonificación

Se definen las siguientes subzonas, para las cuales se fijan la edificabilidad y ocupación máxima correspondiente:

ZONA	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	ALTURA MÁX. (nº plantas)	OCUPACIÓN MÁXIMA sobre rasante (m2)
H-1	2.771,96	29.785,06	2	12.387,20
H-2	12.548,57		4	
H-3	2.620,59		2	
ZL-1	9.496,70	300,00	2	300,00
ZL-2	3.167,18		-	-
ZL-3	1.113,00	-	-	-
V 1	4.278,00	-	-	-
V 2	693,10	-	-	-
TOTALES	36.689,10	30.085,06		12.687,20

La zona V2 es un bien de dominio público existente (SGV), la zona V1 tiene como destino el dominio público municipal.

1.4.2 Ocupación

Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, según queda definido en 1.4.5, sobre un plano horizontal.

La línea de edificación se dispondrá, sin que exceda de las líneas de movimiento de la edificación marcada en el plano correspondiente.

Bajo la rasante de la acera, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, plantas sótano y semisótano en las condiciones establecidas en el art.1.6.31 de las normas urbanísticas del PGOU, la construcción podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

1.4.3 Edificabilidad

a) La edificabilidad máxima será la señalada (en m2 de techo) para cada zona en el cuadro incluido en el presente documento, dispuesto asimismo en el plano de ordenación correspondiente.

b) Se computará como tal, en aplicación de las normas urbanísticas del PGOU la superficie por encima de la rasante de la acera, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos.

c) No se computarán los espacios en sótano y semisótano, ni los cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras e instalaciones propias de la edificación en planta de cubierta si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

1.4.4 Alturas

a) La altura máxima de las edificaciones será la marcada expresamente (en cuanto a número de plantas) en el cuadro y planos incluidos en el presente Estudio de Detalle.

• La altura máxima es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

• La altura máxima de la edificación en la zona de (2) dos plantas será de (9) nueve metros.

• La altura máxima de la edificación en la zona de (4) cuatro plantas será de (17) diecisiete metros.

b) Por encima de la altura señalada se permitirán pérgolas, cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras e instalaciones propias de la edificación (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, etc.), piscinas, así como cualquier uso admitido, y que en todos los casos quedará condicionado a que todos sus puntos queden retrañeados de la línea de edificación un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un 25% de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.

c) En lo referente a las alturas mínimas libres se aplicarán las determinaciones del Plan General:

• Plantas bajas: 3,20 m en zonas comunes, y 2,70 m en el caso de habitaciones de hotel.

• Resto de plantas superiores: 2,70 m.

• Las alturas en pasillos interiores de habitaciones, aseos, cuartos de instalaciones, cocina, vestuarios, cámaras, almacenes, etc., podrán reducirse a 2,50 m.

1.4.5 Línea de edificación

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno

separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

a) La línea de edificación quedará comprendida dentro del área de movimiento de la edificación (AREA DE EDIFICACION), área delimitada en los planos de ordenación por la línea (c).

b) Los cuerpos volados cerrados, balcones, cornisas y aleros podrán sobrepasar la zona del área de movimiento de la edificación en un máximo de 3 m.

1.4.6 Patios

Se permiten los patios de luces, de ventilación, abiertos e inglés.

1.4.7 Separación entre edificios

La separación de los planos de la fachada entre edificaciones, según queda definido en 1.4.5, será como mínimo de H/5, siendo H el sumatorio de las alturas, medidas hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta de ambas fachadas.

1.4.8 Usos

Los usos a implantar en las diferentes zonas serán los siguientes:

1.4.8.1 Zonas "H-1", "H-2" y "H-3"

a) Uso pormenorizado: Hotelero (Hoteles, Hostales, Pensiones y Hoteles-Apartamentos).

b) Uso compatible. Comercial en planta baja y estacionamiento de vehículos, tanto en superficie como en planta sótano.

1.4.8.2 Zona "ZL-1"

a) Uso pormenorizado: Áreas libres privativas, uso deportivo, esparcimiento, e instalaciones complementarias de los mismos.

b) Uso compatible: Edificaciones destinadas a restauración, club social, deportivo y cualquier otra vinculadas a los usos deportivos y de esparcimiento o instalaciones.

Estacionamiento de vehículos, tanto en superficie como en planta sótano.

1.4.8.3 Zona "ZL-2"

Con relación a los usos permitidos se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, en concreto lo especificado en la Sección 1ª y su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en la denominada ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN y al artículo 17 de la ley 7/2002 (LOUA).

Uso pormenorizado: Áreas libres de uso y disfrute público, y uso dotacional.

1.4.8.4 Zona "ZL-3"

Con relación a los usos permitidos se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, y su Reglamento General, en concreto lo especificado en los artículos 24 y 25 de la ley de Costas, para dicha zona, debiéndose respetar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 para las servidumbres de tránsito y de acceso al mar respectivamente y el artículo 52 del Reglamento general de Costas. Sección 1ª y su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en la denominada ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO,

1.4.8.5 Zona "V"

Los usos permitidos serán el tránsito de vehículos y personas, así como los estacionamientos de vehículos en superficie. Excepcionalmente, y previa concesión de la Administración pública correspondiente, podrán concederse autorizaciones para usos comerciales o de hostelería, que no requieran la instalación de edificaciones o construcciones, fijas o provisionales, que consuman edificabilidad, de acuerdo con los criterios establecidos para su cómputo, en el presente Estudio de Detalle y, en su defecto, en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

1.4.9 Número de estacionamientos

El planeamiento general exige una previsión mínima de estacionamientos públicos de 100 unidades."

TARIFA, a 8 de enero de 2018. EL ALCALDE, Fdo.: Francisco Ruiz Giráldez.

Nº 1.232

AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA

ANUNCIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2017, acordó estimar la solicitud presentada por Doña Pilar Bretón Suano, en nombre y representación de C.P. Micaela Aramburu Intercomunidad, mediante escrito presentado con fecha de registro 5 de diciembre de 2017 nº 36831 y acordar ampliar con carácter general el plazo de información pública del expediente de expropiación forzosa de espacios libres privados de la manzana sita en la Avenida Micaela Aramburu, Avd. Bajamar, C/ Compositor Javier Caballero y C/ Maestro Domingo Veneroni. Dicha ampliación será por un plazo máximo de 15 (quince) días a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz.

Asimismo, se publicará en el tablón de edictos electrónicos de la sede electrónica municipal en www.sede.elpuertodesantamaria.es, con la indicación de que el expediente podrá ser examinado en las dependencias municipales del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, sito en C/ Palma s/n, en días y horas hábiles.

Contra el presente acuerdo no se podrá interponer recurso alguno.

El Puerto de Santa María, a 5 de enero de 2018. EL ALCALDE. D. Javier David de la Encina Ortega. Firmado.

Nº 1.353

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DEL VALLE

EDICTO

Aprobadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 21 de Diciembre de 2.017, las listas cobratorias de los siguientes padrones:

Padrón de la Tasa por ocupación de la vía pública con los puestos de

Mercadillo ambulante correspondiente a los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre de 2.017 por un total de 53 documentos y un importe total del cargo de 1.483,20 Euros octubre, 1.497,60 euros noviembre y 1.497,60 euros diciembre.

Padrón de la Tasa por Mercado de Abastos correspondiente al segundo semestre de 2.017 por un importe de 7 documentos y un importe total del cargo de 2.302,96 Euros.

Padrón de la Tasa por ocupación de la vía pública con mesas y sillas de los meses de enero a mayo con 7 documentos cada uno y por importe de 152,00 euros cada mes, junio con un total de 15 documentos y por importe de 412,00 euros, julio con un total de 17 documentos y por importe de 592,00 euros, agosto con un total de 17 documentos y por importe de 744,00 euros, septiembre con un total de 16 documentos y por importe de 716,00 euros y octubre con un total de 15 documentos y por importe de 560,00 euros.

Padrón adicional de la Tasa por entrada de vehículos a través de las aceras con un total de 5 documentos por importe de 239,80 euros y otro con un total de 3 documentos por importe de 143,88 euros.

Los citados documentos estarán expuestos al público en la Oficina de Gestión Tributaria de este Excmo. Ayuntamiento, por plazo de UN MES, contado a partir de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, pudiendo los interesados examinarlos y presentar las reclamaciones que contra los mismos estimen oportuno.

Lo que se hace público para general conocimiento y cumplimiento de la normativa legal vigente.

Alcalá del Valle, a 9 de Enero de 2018. LA ALCALDESA, Fdo.: Dolores Caballero Flores.

Nº 1.395

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

ANUNCIO

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 28 de diciembre de 2017, al particular 65 del Orden del Día, se aprobó, con carácter inicial, el Documento Estudio de Detalle de la Manzana 02 del Ámbito del Suelo Urbano Consolidado 6.I.A "Antigua Estación de Autobuses" del PGOU de Jerez de la Frontera.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 32 1. 2ª) y 39 1. a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 140 3. del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se somete el referido expediente a información pública por el plazo de VEINTE DÍAS, contado a partir de la publicación de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y, durante el cual, podrá ser examinado en la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Jerez, sita en Plaza del Arenal, edificio Los Arcos, por cuantas personas estén interesadas en ello y formular, dentro del mismo plazo, las alegaciones que estimen pertinentes.

Con la presente publicación se consideran notificados los interesados desconocidos o con domicilio ignorado, a los efectos de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

09/01/2018. El Teniente de Alcaldesa Delegado del Área de Urbanismo, Dinamización Cultural, Patrimonio y Seguridad (Por delegación efectuada en R.A. de 16.01.17). Fdo.: Francisco Camas Sánchez.

Nº 1.424

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DEL CAMPO DE GIBRALTAR

EDICTO

SE HACE SABER: Que estarán expuestos al público los padrones y listas cobratorias correspondientes al trimestre de octubre a diciembre de 2017 de los Servicios de Agua, Saneamiento, Recogida y Tratamiento de Residuos, confeccionado por el Servicio de Abastecimiento, Distribución, Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales y el servicio de Recogida y Tratamiento de Residuos de esta Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar, la TASA POR EL ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA EN BAJA, TASA POR EL SERVICIO DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES, TASA POR LA PRESTACION DEL SERVICIO DE RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS Y TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE DEPÓSITO, TRATAMIENTO, ELIMINACIÓN Y/O APROVECHAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE SAN ROQUE (ZONA 3) en las oficinas del Excmo. Ayuntamiento de San Roque sita en la Plaza de Armas, S/N, C.P. 11360.San Roque, en la oficina del Servicio de Abastecimiento y Saneamiento de la Sociedad ARCGISA sita en C/ Rubín de Celis, Nº 3, 11360 San Roque (Cádiz) y en la Sede de la Mancomunidad de Municipios del Campo de Gibraltar en Parque Smith, S/N, de lunes a viernes, en horario de 9:00 a 14:00, durante quince días, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, periodo durante el cual los interesados pueden examinar los referidos documentos.

Al amparo de lo previsto en el artículo 14.2 c) del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, contra las liquidaciones comprendidas en los padrones podrá formularse recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante el Presidente de la Mancomunidad en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de finalización de la exposición pública del padrón.

En cumplimiento de los artículos 102.3 de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria y 24 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real