



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

veintisiete fanegas de Luis Escribano, del que fue segregado; al Sur con tierras de Don José Núñez Morales y del Marqués de Solís; por el Oeste, con la Colada de los Molinos y tierras de Herederos de Carlos Núñez; y al poniente con las de Luis y Francisco Escribano.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras al Tomo 1041, libro 317, folio 8, finca 5.673.

TITULAR: La entidad Mercantil “Vinuesa e Hijos, S.L.”, por aportación realizada en la propia escritura de constitución de sociedad otorgada el día 28 de septiembre de 1993, ante D. Fernando Martínez Martínez.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 24 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

16. Suerte de tierra sita en el Término de Tarifa, Cañada de Brocons, de tres fanegas de cabida, equivalentes a una hectárea y setenta áreas, que forma parte mancomunadamente con otras nueve fanegas más; lindante al Norte, con las de Agustín Delgado Serrano, hoy de Francisco Escribano Benítez; al Sur, con tierras de Juan Fernández Toledo, hoy finca que se describirá a continuación; y al Este, tierras de Pedro Ramos, hoy con el Regajo de Brocons, y en parte con la suerte de tierra de Francisco Escribano Benítez; y al Poniente u Oeste, con las de herederos de Dolores Cortés, hoy de Rafael Utrera Estape, y en parte con tierras de Francisco Escribano Benítez.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras al Tomo 836, libro 228, folio 149, finca 4.084.

TITULAR: La entidad Mercantil “Vinuesa e Hijos, S.L.”, por aportación realizada en la propia escritura de constitución de sociedad otorgada el día 28 de septiembre de 1993, ante D. Fernando Martínez Martínez.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 24 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

Firma 1 de 4  
Vinuesa e Hijos SL  
Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Giráldez  
12/01/2022  
Alcalde

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



17. Suerte de tierra sita en el término de Tarifa, partido Dehesa de la Peña, Cañada de Brocons y Ramos, en parte al sito El Paredón, de doce hectáreas, treinta y nueve áreas y treinta y seis centiáreas; lindante al Norte, con la Colada de los Molinos, y tierras de Don Mariano Vinuesa Macías y Hermanos Vinuesa Silva; al Sur, con suerte de tierra descrita a la letra a) y suerte de Francisco Escribano Benítez; al Este, con tierras de Rafael Utrera Estape, regajo de Brocons y en parte con tierras descrita a la letra a) y al Oeste con la Colada de los Molinos.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras al Tomo 967, libro 277, folio 115, finca 14.396.

TITULAR: La entidad Mercantil “Vinuesa e Hijos, S.L.”, por aportación realizada en la propia escritura de constitución de sociedad otorgada el día 28 de septiembre de 1993, ante D. Fernando Martínez Martínez.

Figuran en el Catastro con referencias nº 24 y 25, adjuntándose copia de los planos obrantes en el mismo.

Cargas y arrendamientos.- Libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

Se acredita la titularidad mediante la documentación, registral y catastral, que se acompaña al presente convenio como **Anexo núm. 2**, cuya actualización fue presentada con registro número 111 en fecha 05.01.2022.

**TERCERO.- Convenio existente.-** En fecha 20 de julio de 2005, el Ayuntamiento de Tarifa y los intervinientes suscribieron un convenio urbanístico, que fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2006, sin votos en contra, siendo publicado en el BOP de Cádiz el día 7 de febrero de 2007, relativo al desarrollo del paraje conocido como Ramos-Las Lomas Brocón, con una superficie total de 1.429.810 m<sup>2</sup>s, que giraba en base a la instalación de un campo de Golf.

Se adjunta como Anexo 3 el citado Convenio, que fue presentado con registro número 6011, en fecha 16.07.2020.

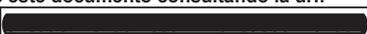
**CUARTO.- Elementos sobre los que descansan la adaptación del convenio.-** Respecto del convenio descrito, hoy día, se plantean una serie de alternativas que pivotan, unas, sobre la propia inclusión de la actividad recreativa-

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Giráldez  
12/01/2022  
Alcalde

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022

Firma 1 de 4  
Vinuesa e Hijos SL  
12/01/2022

Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





turística constituida por el campo de golf y, otras, sobre el elenco de nuevas disposiciones legales que sustenten la presente iniciativa, en este último sentido, - como luego expondremos-, el anexo I, del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, exige, con los requisitos señalados en el citado precepto, la formulación de la Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbanística al objeto adecuar el planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, adaptándolo, al mismo tiempo, a la actual realidad de Tarifa que posibilite un desarrollo económico y social sostenible.

**QUINTO.- ACTIVIDAD RECREATIVO TURÍSTICA.-** SIGUIENDO LAS DIRECTRICES DEL DECRETO 37/2016, DE 9 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN GENERAL DE TURISMO SOSTENIBLE DE ANDALUCÍA HORIZONTE 2020, ÉSTE, SIN DUDA, IMPULSA LA IMPLANTACIÓN EN EL CAMPO DE GIBRALTAR DE UNA ACTIVIDAD TURÍSTICA ECUESTRE. EN ESTE SENTIDO, EL EXPRESADO PLAN NOS DICE,

“El turismo ecuestre es una forma de acercarse a Andalucía, un lugar donde el caballo y todo aquello que le rodea cuenta con un arraigo muy especial. Tanto los picaderos y cortijos como las escuelas de equitación o clubes en los que el caballo es el protagonista de competiciones deportivas, de espectáculos o como componente para la práctica de la equitación en sus diferentes facetas, ofrecen una serie de oportunidades para atraer a los aficionados y aficionadas de otras procedencias. Esto, unido al excelente clima existente, puede convertir a Andalucía en un destino privilegiado para la práctica de actividades relacionadas con el caballo.

Actualmente se dan cita en Andalucía una serie de eventos deportivos entre los que destacan las carreras de caballos de Sanlúcar de Barrameda, que llevan celebrándose desde hace 160 años y que tienen lugar en el mes de agosto, y la práctica del polo, en la que destaca Sotogrande como sede del circuito World Polo Tour. Este deporte atrae un turismo de alto poder adquisitivo y que conlleva un elevado número de desplazamientos tanto de participantes y caballos como de aficionados, prensa y patrocinadores. Ambos eventos han sido considerados de Interés Turístico.

También conviene destacar la relevancia de la Fundación Real Escuela Andaluza de Arte Ecuestre, ente adscrito a la Consejería de Turismo y Deporte y localizada en Jerez de la Frontera (Cádiz), que demuestra la apuesta del Gobierno andaluz por el turismo ecuestre.

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Giráldez  
12/01/2022  
Alcalde

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022

Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
12/01/2022

Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



La actividad de polo y la hípica constituyen un importante recurso turístico en el Campo de Gibraltar, en la zona de Jerez de la Frontera- Sanlúcar de Barrameda, en la Janda, Valle del Guadiaro, etc., destacando la celebración de torneos internacionales en época estival.

Los deportes relacionados con el caballo pueden contribuir a la desestacionalización del turismo, ya que atraen a deportistas y seguidores a los que el clima en sus países les dificulta la práctica de dichos deportes. Los principales emisores de turismo a Andalucía (Reino Unido, Alemania y Francia) son países con una gran actividad en la práctica de deportes relacionados con el caballo, por lo que sería interesante considerar el potencial de Andalucía como destino turístico.

Actualmente Andalucía cuenta con algo menos de la mitad del total de explotaciones equinas de España, y el índice de caballos por 1.000 habitantes está al mismo nivel que el de Inglaterra. Esto influye en un mayor desarrollo de actividades relacionadas con el mundo del caballo. Según la Federación Española de Polo, Andalucía cuenta con un mayor número de clubes de polo que todo el resto de España. En Andalucía se celebran 37 torneos de alto nivel y 22 en el resto de España. De ellos en Andalucía 6 del Circuito Internacional World Polo Tour, y ninguno en el resto de España”.

“Finalmente, resaltar la importante presencia del segmento de turismo ecuestre en el litoral andaluz. Es un segmento con un fuerte potencial, de una gran identidad y está especialmente indicado para su disfrute a lo largo de todo el año, debido a las condiciones climáticas del litoral. Además, es una actividad con gran facilidad para integrarse en productos turísticos combinados”.

Tales criterios coinciden sustancialmente con las sugerencias de alternativa al convenio urbanístico de 20 de julio de 2005 formulada por la entidad “Costa Tarifa, S.L.”.

**Se adjunta como Anexo 4 el expresado documento**, que fue presentado con registro número 6011, en fecha 16.07.2020.

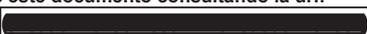
**SEXTO.-** Al unísono de las consideraciones destacadas en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020 no puede obviarse la configuración de las regulaciones de las limitaciones de crecimiento poblacional y superficie, que tienen su origen en la propuesta de resolución, en relación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, dirigida a la mesa de la Comisión de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Parlamento de Andalucía, presentadas por el Grupo Parlamentario de Izquierda Unida, los Verdes-Convocatoria para Andalucía, la cual señaló lo que sigue: «El Parlamento de Andalucía insta al Consejo de Gobierno a que el POTA incluya como norma y con carácter general límites a los crecimientos urbanísticos desmesurados de los municipios andaluces. En base a ello,

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Giráldez  
12/01/2022  
Alcalde

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022

Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
12/01/2022

Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original







**6.3.- El Plan de Ordenación Territorial Subregional del Campo de Gibraltar como referente para la futura ordenación e implantación de usos turísticos.-**

El eslabón que unifica la normativa reflejada lo representa el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 54, 19 de marzo de 2012, página 114), el cual, específicamente, diseña un conjunto de medidas con el objeto de singularizar en un medio más restringido y próximo los efectos causados por la contención del crecimiento urbano regulado en la Norma 45 del Plan Regional, sin olvidar los criterios de sostenibilidad ambiental.

En el Título VII se regulan las determinaciones para la ordenación y compatibilización de usos y, en el Capítulo Primero, los usos urbanos, reservando a los artículos 62 a 64 a los usos turísticos y contemplando en el Capítulo II, artículo 66, lo que viene a denominar instalaciones recreativas-turísticas de ámbito supramunicipal.

**6.3.1.- Directrices, vinculantes en cuanto a sus fines (artículo 21.2 de la LOTA), para los usos turísticos de nueva implantación, que abarca tanto las zonas del interior como las que comprende el litoral.** El artículo 62 del PGOT ofrece unas directrices para los usos turísticos de nueva implantación que diferencia entre las zonas del interior y las que comprende el litoral.

La diferencia entre una y otra zona viene dibujada en razón de lo dispuesto en el artículo 10.1).A).i) de la LOUA, al señalar que la ordenación estructural establecerá “la normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio”.

La representación gráfica se asienta en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas y que, en atención Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, que, en su exposición de motivos, puntualiza, en mayor medida, afirmando “...., su ámbito en los terrenos situados a una distancia inferior a 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que corresponden a la Zona de Influencia del Litoral establecida en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, excluyendo de la misma las zonas contiguas a las márgenes de los ríos”.

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Giráldez  
12/01/2022  
AlcaldeFirma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
12/01/2022Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

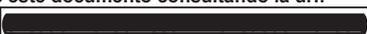


En el sentido señalado en el párrafo anterior, el Decreto-Ley 5/2012, en su artículo 1, apartado tres, se incluye un nuevo Título en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo artículo 42, párrafo tres, indica que, “el ámbito del Plan incluirá al menos los primeros 500 m de la Zona de Influencia del Litoral, y aquellas otras zonas necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del sistema costero, de los municipios que se relacionan en el Anexo I”. Objetivo que, efectivamente, respeto El Decreto 141/2015, por el que se aprobó el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, si bien, con posterioridad, fuera resuelta su nulidad en la STSJA, Sección 2, con sede en Sevilla, en fecha 7 de septiembre de 2017 confirmada por el TS.

El examen analizado es extensible al Decreto 262/2007, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Estrecho y se modifica el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, aprobado por Decreto 308/2002, de 23 de diciembre.

Pues bien, ascendiendo en el artículo 62 nos encontramos que éste, a su vez, tiene tres apartados, el primero se reserva para actuaciones que computan en el crecimiento poblacional y superficies establecidos en el POTA, el segundo trata del supuesto contrario, actuaciones que no computan sobre los crecimientos urbanos en el planeamiento general en la norma 45.4.a) del POTA y el tercero, se refiere a los Campos de Golf de Interés Turístico.

**6.3.1.1.- Actuaciones que computan en el crecimiento poblacional**, se enmarca como directriz, con los siguientes criterios;

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

- a) Se ubicarán colindantes con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de los nuevos crecimientos.
- b) Se garantizará que la edificabilidad para usos turísticos sea al menos del 50% de la edificabilidad total.
- c) El alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.
- d) Se garantizará la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- e) La servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y los escarpes topográficos se destinarán a espacios libres de uso y disfrute públicos, se garantizará su permeabilidad y sólo se admitirán implantaciones singulares destinadas a la actividad recreativa.
- f) La ordenación pomenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.
- g) En el litoral se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización hacia la vertiente litoral de más del 60% de la superficie total de las fachadas y cubiertas de la edificación, quedando las superficies restantes apantalladas por espacios forestados o ajardinados. En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a que se hace referencia en el artículo 56.

LOS CRITERIOS SUSTANCIALMENTE VAN REFERIDOS A LA UBICACIÓN DE LOS SUELOS EN UN ENTORNO DE DESARROLLO URBANO, A LOS CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD, EXIGIENDO UN DESTINO MÍNIMO DEL 50 % A USOS TURÍSTICOS, EN CONSONANCIA CON LA DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA DE LA LOUA, REDACTADA CONFORME LA DISPOSICIÓN FINAL 2.º DE LA LEY 13/2011, 23 DICIEMBRE, DEL TURISMO DE ANDALUCÍA («B.O.J.A.» 31 DICIEMBRE)(VIGENCIA: 31 ENERO 2012), A LA PERMISIBILIDAD DE QUE LOS USOS TURÍSTICOS SE CONCRETEN EN CUALQUIER TIPO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO (HOTELEROS -HOTELES, HOTELES/APARTAMENTOS, HOSTALES, PENSIONES-, APARTAMENTOS TURÍSTICOS, VIVIENDAS TURÍSTICAS, CAMPAMENTOS DE TURISMO O CAMPING, CASAS RURALES, CUALQUIER OTRO QUE SE ESTABLEZCA REGLAMENTARIAMENTE), INTEGRACIÓN VIARIA, FORMACIONES FORESTALES, EL DESTINO DE LAS SERVIDUMBRE DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y CONFORMACIÓN DE FRENTES URBANIZADOS EN EL LITORAL.

**6.3.1.2.- ACTUACIONES QUE NO COMPUTAN SOBRE LOS CRECIMIENTOS URBANOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL EN LA NORMA 45.4.A) DEL POTA, SE ENCUADRA, AL**

Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Giráldez

12/01/2022

12/01/2022

12/01/2022

12/01/2022

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original







del POT, a estos crecimientos turísticos se dedica el artículo 63 mostrando las siguientes directrices;

- a) Se garantizará que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros, los cuales deberán emplazarse de forma que disfruten de vistas a la costa y al mar.
- b) La superficie máxima de los sectores será de 150 hectáreas.
- c) El número mínimo de plazas en establecimientos turísticos en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de 1.200 plazas, debiendo garantizarse que al menos el 50% de las mismas sea de establecimientos de categoría no inferior a las cuatro estrellas. Cada sector de suelo urbanizable incorporará como mínimo la parte proporcional de los alojamientos turísticos que le correspondan en razón de su superficie.
- d) Se deberá prever que al menos el 15% de la edificabilidad se destine a usos deportivos y a actividades de ocio y comerciales relacionadas con el turismo.
- e) Los nuevos crecimientos deberán asumir la ejecución de las infraestructuras viarias de cada ámbito de ordenación, los costes para la obtención de los recursos hídricos, y participar en las cargas económicas destinadas a la ejecución de las restantes infraestructuras generales.
- f) Los nuevos crecimientos que, en su caso, se desarrollen en la zona colindante a Los Lances deberán atenderse, además, a los siguientes criterios:
  - Adaptar la ordenación de los suelos a la morfología de las singularidades de la formación calcárea de la Peña, con la gran unidad territorial del Valle del Santuario.
  - Garantizar que las nuevas edificaciones no incidan negativamente sobre el conjunto percibido desde el eje viario de la actual N-340.
  - Establecer las condiciones que aseguren la integración de los nuevos sectores con el eje viario de la N-340 y con el frente costero, de forma que se garantice la conectividad transversal al eje viario y la mayor vinculación entre la zona urbana y las playas para la práctica de los deportes de viento.
  - Localizar los espacios libres próximos al Lugar de Interés Comunitario río de la Jara, incorporando, en su caso, la zona inundable.

Se procuran que los usos hoteleros gocen de vistas directas al mar, los sectores del litoral deben circunscribirse a un máximo de 150 hectáreas, se limitan las plazas y el modelo, así como la categoría, de los establecimientos hoteleros, previniendo un mínimo del 15% a actividades deportivas, ocio o comerciales relacionadas con el turismo, se incide sobre la asunción de la financiación de los elementos de infraestructuras generales, viarias y recurso hídricos, y se definen características para las actuaciones colindante con los lances.

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Girádez  
12/01/2022  
Alcalde

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022

Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
12/01/2022

Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	[REDACTED]	
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

El mismo artículo en su apartado segundo se centra en la franja litoral entre Zahara de los Atunes (Barbate) y Atlanterra (Tarifa) relacionada en el Plan de Ordenación de Usos y Protección de Recursos. Y, en el apartado tres, se ciñe al litoral mediterráneo, la Línea de la Concepción y San Roque.

**SÉPTIMO.**- En función de la ordenación del POT del CG resulta indiscutible que, dada la ubicación de la zona en la cual se pretende la actuación de uso turístico, ésta, se enmarca en lo dispuesto en el artículo 62.2, no siendo de aplicación la restricción prevista en el artículo 63 en cuanto a la dimensión del ámbito, 150 hectárea para todos los sectores, al estar excluida del litoral.

**OCTAVO.**- Que, no obstante, el convenio previene la posibilidad que, en el supuesto que la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, emitiera informe en el cual apreciara que la actuación se asienta en el litoral y que, igualmente, aquella obvia el computo de los límites de crecimientos del artículo 45 del POTA, con las consecuencias reglamentarias establecidas en el POT del CG, y, por consiguiente, deba insertarse en el límite de las 150 hectáreas extensible a todos los sectores, siempre se reservará a la actuación prevista en el convenio un mínimo de 90 hectáreas.

**NOVENO.**- El presente convenio se celebra a tenor de lo dispuesto en el artículo 30, 39 y 41 de la LOUA, en relación con los artículos 9.8, 25.1 y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El artículo 30.2, regla cuarta, de la LOUA ordena que,

“4.ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo”.

Por su parte, el artículo 30.4 del mismo cuerpo legal exige que, “La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se registrarán por los principios de transparencia y publicidad.

Asimismo, el artículo 39.2 de la LOUA indica,



2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

Y, por último, el artículo 41.3 de la LOUA dispone,

“3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados”.

Y, en razón de los antecedentes reflejados, las partes se reconocen recíprocamente capacidad para obligarse cuanto en derecho fuera menester, y, en su virtud, celebran el presente **CONVENIO URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO**, en base a las siguientes,

**ESTIPULACIONES**

**Primera.- Objeto.**

El presente convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar en el marco de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, el correcto desarrollo urbanístico de los terrenos identificados en el plano adjunto.

Esta concertación urbanística se realiza sobre la base previa de haber mostrado el Ayuntamiento de Tarifa, al comprender que se esa forma satisface el interés público, su voluntad de posibilitar, en su término, un desarrollo urbanístico de carácter turístico, con la implantación de un área recreativa-turística de carácter ecuestre, dentro del ejercicio de su potestad planificadora y previa tramitación de los procedimientos administrativos impuestos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística con máximo respeto a la legislación medio ambiental a la que en todo caso se someten.

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Girádez  
12/01/2022  
Alcalde

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022

Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
12/01/2022

Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## Segunda.- Delimitación del ámbito territorial de actuación.-

Para alcanzar el objeto descrito en la estipulación primera el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa asume el compromiso de incluir en los documentos de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal, desde el inicio de su tramitación, incluida la redacción del Avance, hasta su aprobación definitiva, la totalidad de los terrenos descritos en el expositivo del presente convenio, siempre y cuando la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio refrende que dichos terrenos, con las determinaciones urbanísticas que más adelante se expondrán, quedan fuera del cómputo a los efectos de los límites de crecimiento establecido en la norma 45 del Plan de Ordenación (en adelante POTA). En caso contrario, el Ayuntamiento de Tarifa asume el compromiso de incluir en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, en las mismas condiciones y con los mismos parámetros un máximo de 90 hectáreas de los citados terrenos, cuya delimitación será consensuada entre la propiedad y los servicios técnicos municipales.

## Tercera.- Las determinaciones urbanísticas de los terrenos en la Revisión del Plan General.

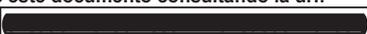
Los terrenos a los que se ha referido la estipulación segunda anterior con una superficie de 1.429.808 metros cuadrados, en el caso que no computen a los efectos de los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA, o de 900.000 metros cuadrados en el caso que computen, se integrarán en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, como suelo urbanizable sectorizado, en un solo Sector, con los siguientes parámetros

- 1.- CLASIFICACION DEL SUELO.....URBANIZABLE SECTORIZADO
- 2.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....PLAN PARCIAL.
- 3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.....COMPENSACIÓN.
- 4.- USO GLOBAL DEL SECTOR.....Turístico.
- 5.- EDIFICABILIDAD GLOBAL.....0,30 M2T
- 6.- DENSIDAD DEL SECTOR..... 9,80 v/h
- 7.- DENSIDAD ALOJATIVA TURÍSTICA..... 35 PL./H.
- 8.-USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR:

Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Girádez  
12/01/2022  
Alcalde

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





- Equipamiento Deportivo privado (Instalación Ecuestre 20 Hectáreas).
- Turístico.
- Comercial.
- Equipamientos privados.
- Residencial.

9.- USOS PROHIBIDOS

- Industrial
- Grandes Superficies minoristas

10.- CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.-

- La edificabilidad destinada a usos turísticos será como mínimo el 50 % de la edificabilidad total del Sector.
- El techo edificable residencial no será superior al 35 % de la edificabilidad lucrativa total del Sector.

11.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.-

- Reserva de suelo para dotaciones: Como mínimo el 30% de la superficie total del Sector, de la cual al menos el 20% se destinará a parques y jardines.
- Dotación de aparcamiento público; al menos 1,5 plazas por cada 100 m2 de techo edificable.

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Giráldez  
12/01/2022  
Alcalde

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022

Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
12/01/2022

Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	[Redacted]	
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



12.- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN PARA EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR:

- Las edificaciones a desarrollar se ajustarán a las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación y deberán ubicarse de tal forma que se garantice la autonomía funcional e independiente de las instalaciones ecuestres sin que interfieran en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.
- Se garantizará el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación para los establecimientos de alojamientos turísticos.
- La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar su integración. Las edificaciones respetarán el arbolado existente, quedando prohibidas su tala, no obstante en aquellos casos justificados por una disposición racional del volumen edificable podrán sustituirse los que se vieran afectados por otros en la relación de cinco (5) por cada uno (1), debiendo en todo caso presentarse un plan de regeneración y sustitución que deberá aprobar el Ayuntamiento.

9.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR:

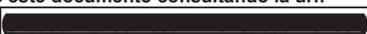
- a) La red viaria interior deberá tener un tratamiento adecuado en su diseño y materiales, de forma que se favorezca su adecuación paisajística, adaptándose a la geomorfología de la zona. En su construcción debe evitarse la utilización de pavimentos de alta absorción del calor.
- b) En la urbanización de los espacios libres públicos y del campo de golf se mantendrá en lo posible la vegetación herbácea existente, arbustiva y arbórea, reforestando con especies autóctonas, que incrementen en lo posible la diversidad, evitándose fragmentaciones inadecuadas de las zonas de vegetación natural, a través del establecimiento de corredores verdes entre las distintas áreas. Será obligatorio reforestar zonas en la que se detecte riesgo de erosión o deslizamiento.

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Giráldez  
12/01/2022  
Alcalde

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022

Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
12/01/2022

Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





c) Las obras de urbanización deberán contemplarse en proyecto de urbanización que contendrá como mínimo las siguientes:

1. Interiores al sector: Infraestructuras y servicios (Saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía, etc...); viales, aparcamientos; adecuación y ajardinamiento de zona verde. Estas obras tendrán el alcance precisado en las Normas Urbanísticas del Plan General para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar. También se definirán y ejecutarán las obras del Sistema General Viario que se incluyan en el interior del Sector.
2. Exteriores al Sector: Las necesarias para la conexión de la urbanización del sector a las redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas. De igual forma, deberán preverse las obras que garanticen la conexión con la estructura general viaria así como las que se refieren a la continuidad de la vía pecuaria adyacente al Sector.

**Cuarta.- Sobre el equipamiento deportivo privado.**

La instalación ecuestre prevista en el presente convenio como equipamiento deportivo privado, ocupará una extensión mínima de 15 Hectáreas en el supuesto que la extensión del ámbito fuera de 90 hectáreas; de alcanzar la inicialmente prevista en el convenio se incrementaría en 5 hectáreas.

**Quinta.- Sobre la aprobación de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa.**

El Excmo. Ayuntamiento de Tarifa se obliga, expresamente, en el plazo máximo de dos años y medio desde la aprobación del presente convenio, a solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, como órgano responsable de su tramitación administrativa, acompañando a la solicitud el documento de Avance junto al Documento Inicial Estratégico.

Firma 3 de 4  
Francisco Ruiz Giráldez  
12/01/2022  
Alcalde

Firma 2 de 4  
Costa Tarifa SL  
12/01/2022

Firma 1 de 4  
Vinesa e Hijos SL  
12/01/2022

Firma 4 de 4  
Antonio Aragón Román  
12/01/2022  
Secretario General

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[Redacted]
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



