




MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA: ORDENANZAS DE LAS PARCELAS
P1, P2 Y P3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO DE ALBACERRADO

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: [Redacted]	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2026/185 - Fecha Registro: 08/01/2026 17:05:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A. MEMORIA INFORMATIVA	3
A.1. Finalidad del documento	4
A.2. Promotor de la Modificación	4
A.3. Antecedentes	4
A.3.1. Desarrollo urbanístico previo del ámbito de actuación	4
A.3.2. Actuaciones previas a la redacción del presente documento	6
A.4. Información urbanística	7
A.4.1. Ámbito de la modificación	7
A.4.2. Superficie	9
A.4.3. Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación	9
A.4.4. Características Naturales del Territorio que ocupan las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo Urbano de Albacerrado	14
A.4.5. Estado actual de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo Urbano de Albacerrado	15
A.5. Estructura de la propiedad	15
B. MEMORIA DESCRIPTIVA	18
B.1. Descripción de la nueva ordenación propuesta	19
B.2. Objeto de la Modificación	19
B.3. Criterios básicos	20
B.4. Alcance de las alteraciones propuestas por la Modificación	21
C. MEMORIA JUSTIFICATIVA	22
C.1. Justificación de la oportunidad de la modificación	23
C.2. Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad	24
C.3. Marco jurídico de la modificación	24
C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	25
C.3.2. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R. D. L. 7/2015, de 30 de octubre)	32
C.3.3. Legislación aplicable con carácter supletorio	32
C.3.4. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa	32
C.3.5. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental	33

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
	27/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



D. NORMAS URBANÍSTICAS	34
E. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD	39
E.1. Finalidad de la Valoración de Impacto en la salud	40
E.2. Descripción de la actuación	40
E.3. Principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico	41
E.3.1. Encuadre territorial	41
E.3.2. Características del territorio	41
E.3.3. Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes	41
E.3.4. Clima y viento	41
E.3.5. Sectores económicos	42
E.3.6. Caracterización de la población	42
E.4. Identificación y valoración de impactos	43
E.4.1. Factores ambientales	43
E.4.2. Disponibilidad y acceso a equipamientos públicos e infraestructuras básicas	44
E.4.3. Disponibilidad y acceso a bins y servicios básicos	45
E.4.4. Capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social	45
E.4.5. Hábitos saludables	46
E.5. Conclusiones de la valoración	46
E.6. Documento síntesis	47
E.6.1. Descripción de la actuación	47
E.6.2. Identificación y valoración de impactos	47

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**




A. MEMORIA INFORMATIVA

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.1. FINALIDAD DEL DOCUMENTO

La finalidad de la presente innovación es modificar el régimen de usos aplicables a las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, para posibilitar la implantación en las citadas parcelas de establecimientos de alojamiento turístico de la clase hotelera y apartamentos turísticos (hostales, pensiones, hoteles y apartamentos turísticos) en una parte limitada del techo terciario que tienen asignadas las parcelas, dentro de la misma edificación del uso residencial, en los casos que así lo permita la normativa turística, sin menoscabar la disponibilidad de aprovechamiento urbanístico para otros usos productivos distintos del turístico, fundamentalmente terciarios (comercial, restauración, oficinas...).

A.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación de la presente modificación se somete a la consideración del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, administración competente para su iniciación, a propuesta de Federico José Gámez Lanzas, con NIF [REDACTED] como promotor del presente documento, en virtud de lo establecido en el apartado a) de la regla 1ª de tramitación de los instrumentos de planeamiento, relativa a su iniciación, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A.3. ANTECEDENTES

A.3.1. Desarrollo urbanístico previo del ámbito de actuación

Por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.

La citada Resolución, en su fundamento de derecho tercero, establecía, entre otras cuestiones, que *“dado que la Ordenación Detallada de la Unidad no se encuentra definida en su totalidad, deberá redactarse un Estudio de Detalle para el desarrollo de la Unidad que contenga las ordenanzas de edificación... Este Estudio de Detalle deberá respetar la ordenación propuesta por la Modificación y ajustarse a las competencias establecidas en el art. 15 de la LOUA...”*.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	27/03/2026
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En consecuencia, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012, acuerda la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2017, se aprobó definitivamente la "Innovación por Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz): parcela P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución de Albacerrado", en la que se redistribuyen las viviendas asignadas a cada una de las citadas parcelas.

Asimismo, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 23 de junio de 2020, aprueba dos modificaciones más: la "Innovación por modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) de la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano no Consolidado de Albacerrado", para redistribuir edificabilidad y viviendas entre distintas parcelas de la Unidad de Ejecución, modificar el uso pormenorizado a una de ellas y habilitar a los Estudios de Detalles para la redistribución del número de viviendas y de la edificabilidad, y la "Modificación del PGOU de Tarifa: definición de superficie total edificable y ordenanzas de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado. Tarifa", para precisar el cómputo de la superficie edificable a los efectos de edificabilidad máxima e introducir alteraciones en las ordenanzas de la citada unidad de ejecución con relación a la ubicación de los aparcamientos en las parcelas P5 y P6, el retranqueo de la planta ático de los edificios y las condiciones para que una planta pueda tener la consideración de planta bajo rasante.

Por último, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 5 de octubre de 2021, aprobó definitivamente el "Estudio de Detalle de las parcelas P2 y P4 de la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado de Albacerrado", para trasvasar 396,30 m²t de uso terciario de la parcela P2 a la parcela P4.



Por consiguiente, el marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento está compuesto por los siguientes instrumentos de planeamiento:

- El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de octubre de 1.995 y cuya Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, fue aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.
- La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado aprobado por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- El Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012.
- La Innovación por Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz): parcela P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 28 de marzo de 2017.
- La Innovación por modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) de la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano no Consolidado de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 23 de junio de 2020.
- La Modificación del PGOU de Tarifa: definición de superficie total edificable y ordenanzas de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 23 de junio de 2020.
- El Estudio de Detalle de las parcelas P2 y P4 de la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 5 de octubre de 2021.

A.3.2. Actuaciones previas a la redacción del presente documento

Con fecha 10 de diciembre de 2021, se presentó en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la presente modificación, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, acompañada del Documento Inicial Estratégico y del Borrador del Plan.

Tras requerimiento de subsanación, de fecha 16 de diciembre de 2021, del Documento Inicial Estratégico presentado, inicialmente, con fecha 18 de enero de 2022, se presenta nuevo Documento Inicial Estratégico, debidamente subsanado, por lo que con fecha 24 de enero de 2022 se dictó Resolución del Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible en Cádiz de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la referida evaluación ambiental estratégica simplificada.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2 del artículo 39 y la letra c) del apartado 6 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el borrador del Plan y el Documento Ambiental Estratégico fue sometido a consultas de las siguientes Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días:

- Delegación Territorial en Cádiz de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (vivienda).

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



- Colectivo Ornitológico la Cigüeña Negra.
- Plataforma Ciudadana Somos Tarifa.
- VERDEMAR-Ecologistas en Acción.
- AGADEN.

De los relacionados, sólo se recibió respuesta del Plataforma Ciudadana Somos Tarifa, que tan sólo se limita a decantarse por la Alternativa 0 de entra las propuestas en el borrador del Plan, basándose en un análisis sobre la insuficiencia de las infraestructuras del ciclo integral del agua (abastecimiento y depuración) en el municipio de Tarifa.

Finalizado el período de consultas, con fecha 18 de julio de 2022, se emite "Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del PGOU de Tarifa: ordenanzas de las parcelas P-1, P-2 y P-3 de la Unidad Integrada del Suelo Urbano de Albacerrado, en el término municipal de Tarifa", en el que se determina que la citada modificación *"no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el... Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en la Memoria Urbanística y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores"*.

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Ámbito de la modificación

El ámbito de la presente modificación está constituido por las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado.

La unidad de ejecución referida fue delimitada en la "Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el suelo urbano de Albacerrado", aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 22 de diciembre de 2009, y se encuentra situado en el límite norte del núcleo urbano principal de Tarifa, en la zona conocida como Albacerrado, lindando al norte con el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, al este con el antiguo sector S.3 "Albacerrado" (zona 8 del suelo urbano del núcleo de Tarifa), el sur con la urbanización "Las Gaviotas" y al oeste con la urbanización "Vista Paloma".

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	27/03/2026
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

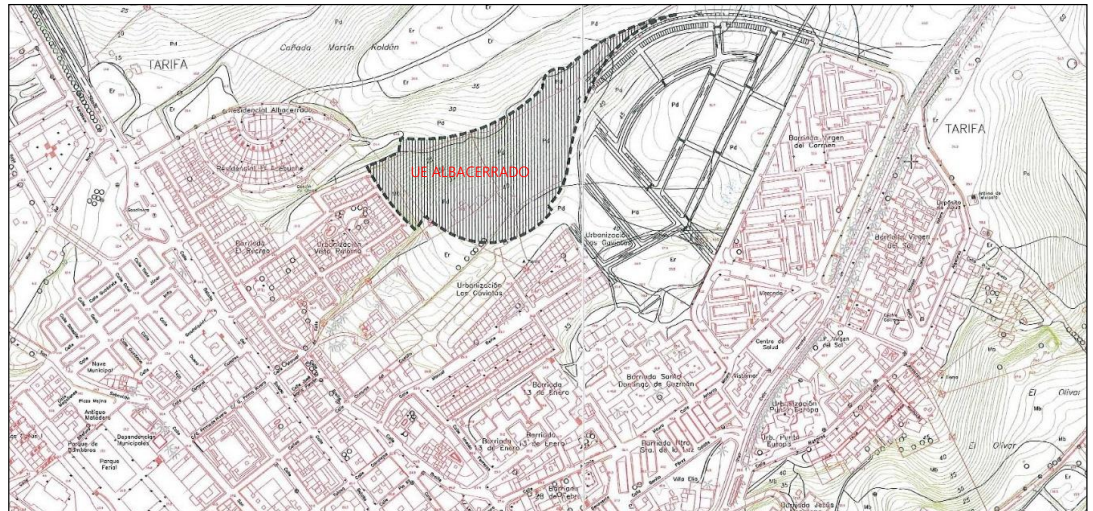
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**





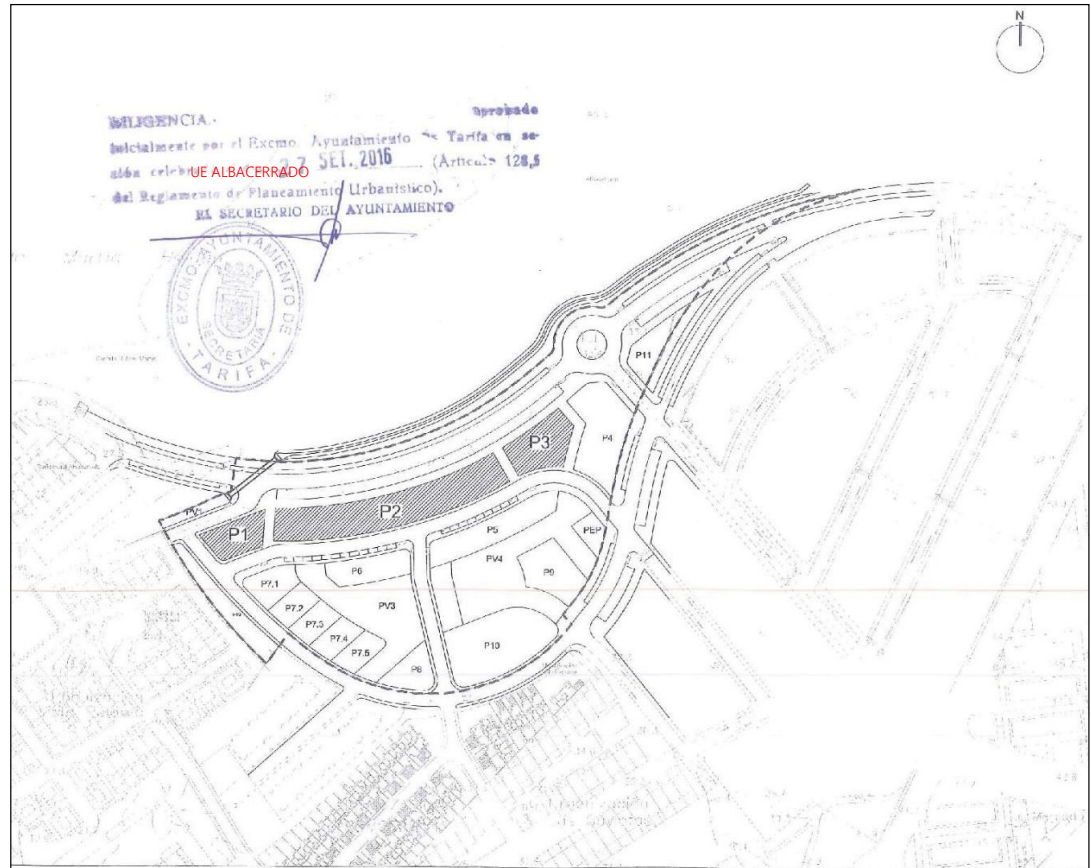


Por su parte, las parcela P1, P2 y P3, están situados en el borde norte de la unidad de ejecución.

Modificación del PGOU de Tarifa.
 Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		



A.4.2. Superficie

Las superficies de las referidas parcelas son las que se recogen a continuación:

- P-1..... 435,00 m²s
- P-21.789,00 m²s
- P-3 610,00 m²s
- SUPERFICIE TOTAL AFECTADA.....2.834,00 m²s

A.4.3. Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación

El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, clasificaba los terrenos objeto de la presente innovación como Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con las determinaciones de su plano "16/1. Plano de Ordenación. Tarifa. Clasificación del Suelo".

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



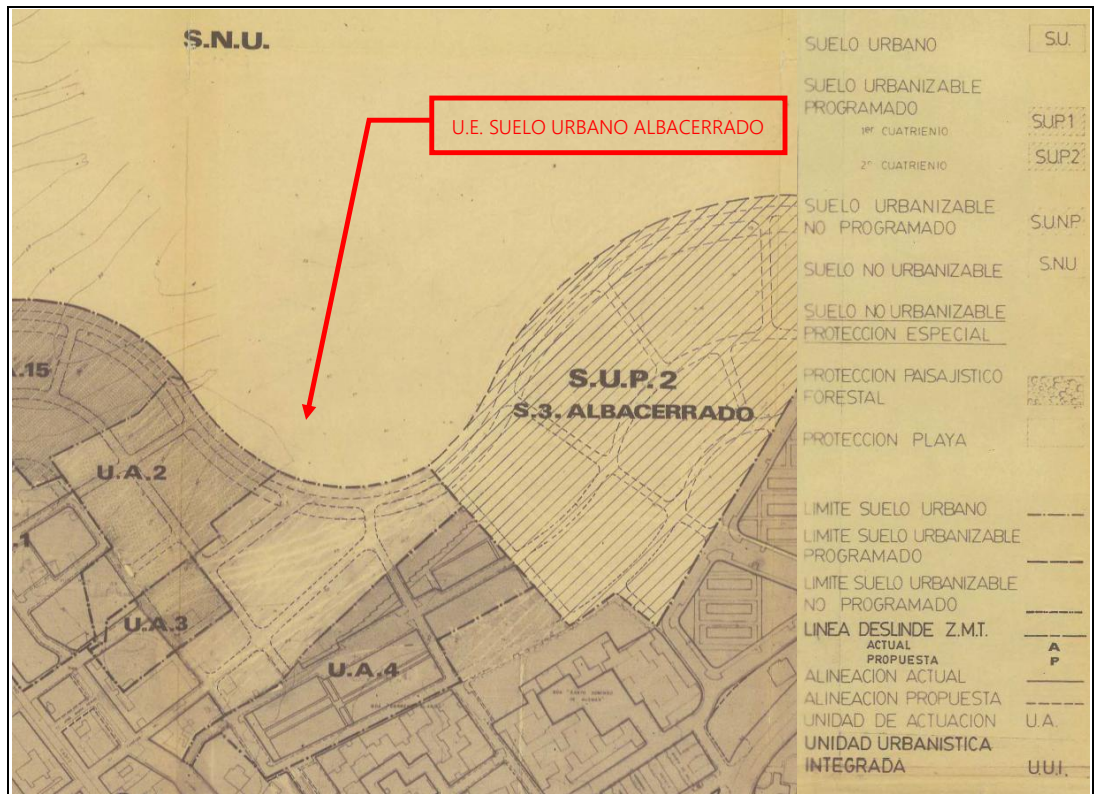


Ilustración 1. Clasificación del Suelo. Texto Refundido

Siguiendo los “criterios para los ajustes en la clasificación del suelo” para las adaptaciones parciales establecidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, clasificaba los terrenos objeto de la presente innovación como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, de acuerdo con las determinaciones de su plano “PA.TE-01. Término Municipal. Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable”.

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, clasificaba los terrenos objeto de esta innovación como Suelo Urbano No Consolidado, estableciendo, para ellos, las siguientes determinaciones:

Parcela	Sup. de suelo	Edif. Res	Edif. Terc.	Nº viv.	Nº plantas	Usos
P1	435,00 m ² s	970,00 m ² t	150,00 m ² t	14	Tres+Ático	Residencial, Terciario y compatibles
P2	1.789,00 m ² s	1.250,00 m ² t	1.400,00 m ² t	18	Dos+Ático	Residencial, Terciario y compatibles
P3	610,00 m ² s	1.050,00 m ² t	300,00 m ² t	16	Tres+Ático	Residencial, Terciario y compatibles

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
 27/03/2026
 Francisco Javier Ochoa Caro

Firma 1 de 1

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Finalmente, el Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, redactado en desarrollo de la Unidad de Ejecución, estableció, para las parcelas objeto de esta innovación, las siguientes determinaciones:

a. Parcela P1

- Superficie:.....435,00 m²s
- Techo residencial:..... 970,00 m²t
- Techo terciario:..... 150,00 m²t
- Nº de viviendas: Catorce (14)
- Nº de plantas sobre rasante: Tres (3) + Ático
- Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
- Ocupación:..... 100%
- Forma de actuación:..... Directamente a través de licencia
- Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes.
- Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
- Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los $\frac{2}{3}$ de la longitud total de la fachada.

b. Parcela P2:

- Superficie:..... 1.789,00 m²s
- Techo residencial:..... 1.410,00 m²t
- Techo terciario:..... 1.400,00 m²t
- Nº de viviendas: Veinte (20)
- Nº de plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático
- Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
- Ocupación:..... 100%
- Forma de actuación:..... Directamente a través de licencia
- Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.
- Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



- Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los $\frac{2}{3}$ de la longitud total de la fachada.

C. Parcela P3:

- Superficie:.....610,00 m²s
- Techo residencial:.....1.050,00 m²t
- Techo terciario:..... 300,00 m²t
- Nº de viviendas:Dieciséis (16)
- Nº de plantas sobre rasante: Tres (3) + Ático
- Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
- Ocupación:..... 100%
- Forma de actuación:..... Directamente a través de licencia
- Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes.
- Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
- Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los $\frac{2}{3}$ de la longitud total de la fachada.

El número máximo de viviendas asignadas a las parcelas P1, P2 y P3 fue redistribuido por la Innovación por Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz): parcela P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución de Albacerrado, quedando las parcelas P1 y P3 con 13 viviendas cada una y la P2 con 20 viviendas.

Posteriormente, la Innovación por modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) de la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado de Albacerrado, modificó el número máximo de viviendas asignadas a la parcela P1, pasando de 13 a 17.

Finalmente, el Estudio de Detalle de las parcelas P2 y P4 de la unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado de Albacerrado”, trasvasó 396,30 m²t de uso terciario de la parcela P2 a la parcela P4.

Por consiguiente, fruto de las distintas modificaciones aprobadas, las determinaciones urbanísticas vigentes para las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, son las que se recogen a continuación:

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



a. Parcela P1

- Superficie:..... 435,00 m²s
- Techo residencial:..... 970,00 m²t
- Techo terciario:..... 150,00 m²t
- Nº de viviendas:..... Diecisiete (17)
- Nº de plantas sobre rasante:..... Tres (3) + Ático
- Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
- Ocupación:..... 100%
- Forma de actuación:..... Directamente a través de licencia
- Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes.
- Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
- Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los ²/₃ de la longitud total de la fachada.

b. Parcela P2:

- Superficie:..... 1.789,00 m²s
- Techo residencial:..... 1.410,00 m²t
- Techo terciario:..... 1.003,70 m²t
- Nº de viviendas:..... Veinticuatro (24)
- Nº de plantas sobre rasante:..... Dos (2) + Ático
- Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
- Ocupación:..... 100%
- Forma de actuación:..... Directamente a través de licencia
- Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.
- Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
- Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los ²/₃ de la longitud total de la fachada.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



C. Parcela P3:

- Superficie:.....610,00 m²s
- Techo residencial:1.050,00 m²t
- Techo terciario:..... 300,00 m²t
- Nº de viviendas:Trece (13)
- Nº de plantas sobre rasante: Tres (3) + Ático
- Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior
- Ocupación:..... 100%
- Forma de actuación:..... Directamente a través de licencia
- Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes.
- Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje – aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
- Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 m.)
- La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los ²/₃ de la longitud total de la fachada.

A.4.4. Características Naturales del Territorio que ocupan las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo Urbano de Albacerrado

A.4.4.1. Topografía

El ámbito tiene una orografía remodelada para su urbanización, encontrándose nivelado por terrazas, aunque la topografía original de la zona es acolinada con pendientes hacia el sur desde donde se disfruta de las vistas de la campiña y litoral tarifeño. La cota más alta se sitúa al noreste del sector con contas de 44 m.s.n.m y la más baja al sur con contas que llegan a los 40 m.s.n.m.

A.4.4.2. Litología y edafología



Desde el punto de vista litológico, la zona del núcleo urbano de Tarifa, y, por tanto, los terrenos objeto del presente estudio, se encuentra englobada en un área de cantos subangulosos con matriz arcillo-arenosa y coluviones, datables en el Holoceno.

En cuanto a la caracterización edafológica de los terrenos objeto de estudio, se encuentran dentro de la Unidad Edafológica 23 de las recogidas en el Mapa de Suelo de Andalucía. A rasgos generales, se corresponde con áreas de colinas y lomas calcáreo-margosas propias de la campiña andaluza. Se

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

compone principalmente por suelos arcillosos, de color verde oliva o pardoamarillento, conocidos como "Bujeos blancos". Los suelos dominantes son Vertisoles crómicos y Cambisoles vérticos.

A.4.5. Estado actual de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo Urbano de Albacerrado

En la actualidad los terrenos se encuentran totalmente urbanizados y edificados, en ejecución de las previsiones de la ordenación urbanística.

A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Como se ha indicado en el apartado anterior, las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, objetos de esta innovación, se encuentran edificadas, y las edificaciones construidas en ellas sujetas al régimen legal de propiedad horizontal.

Al ser una edificación reciente, los medios oficiales como catastro tienen actualizado los datos de sus propietarios, fuente de la cual el Ayuntamiento para una notificación pormenorizada podría obtener los propietarios correctos en el momento de la notificación.

Se adjunta el listado de referencia catastral de cada parcela, además de los datos obtenidos para su notificación pormenorizada en este momento.



5192501TE6859S PARCELA P1 ALBACERRADO			
LISTADO DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA			
REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONST. (m2)
5192501TE6859S0017AX	SC ALBACERRADO Pl:-1 Pt:01	Comercial	50
5192501TE6859S0018SM	SC ALBACERRADO Pl:-1 Pt:02	Comercial	29
5192501TE6859S0019DQ	SC ALBACERRADO Pl:-1 Pt:03	Comercial	30
5192501TE6859S0020AX	SC ALBACERRADO Pl:-1 Pt:04	Comercial	47

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	-	-	-
[REDACTED]	-	-	-
[REDACTED]	-	-	-

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1
 Francisco Javier Ochoa Caro
 27/03/2026
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



5392201TE6859S	PARCELA P3	ALBACERRADO
LISTADO DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA		

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONST. (m2)
5392201TE6859S0001HO	SC ALBACERRADO PI:00 Pt:01	Comercial	114
5392201TE6859S0002JP	SC ALBACERRADO PI:00 Pt:02	Comercial	36
5392201TE6859S0003KA	SC ALBACERRADO PI:00 Pt:03	Comercial	58
5392201TE6859S0004LS	SC ALBACERRADO PI:00 Pt:04	Comercial	109
5392201TE6859S0005BD	SC ALBACERRADO PI:01 Pt:01	Oficinas	42
5392201TE6859S0006ZF	SC ALBACERRADO PI:01 Pt:02	Oficinas	48

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
 27/03/2026
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Modificación del PGOU de Tarifa.
 Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



B.1. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA

La nueva ordenación propuesta desde esta innovación introduce como uso compatible en las parcelas P-1, P-2 y P-3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, el uso "hostelería", tal como está definido en la norma 2.2.1.3.1 del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa y la posibilidad de destinar a dicho uso una parte limitada del techo terciario asignadas a las parcelas, a dicho uso, de forma que se puedan implantar en las edificaciones construidas en dichas parcelas, entre otros, establecimientos de alojamiento turístico del tipo apartamentos turísticos, tal y como están definidos en el artículo 44 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

No obstante, al objeto de no dificultar la implantación en la zona de otros usos urbanísticos, que atiendan las distintas necesidades de la población, la innovación introduce una limitación al aprovechamiento que puede destinarse al uso de "hostelería" exclusivamente dentro del techo terciario.

B.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN



A la vista de lo expuesto, para alcanzar los objetivos descritos en el apartado A.1 de la Memoria Informativa de este documento, son objeto de la presente modificación, las siguientes determinaciones:

- Los usos pormenorizados establecidos en las ordenanzas particulares de la parcela P1 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, recogidas en el apartado "8. Ordenanzas particulares" de la "Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el suelo urbano de Albacerrado", aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 22 de diciembre de 2009.
- Los usos pormenorizados establecidos en las ordenanzas particulares de la parcela P2 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, recogidas en el apartado "8. Ordenanzas particulares" de la "Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el suelo urbano de Albacerrado", aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 22 de diciembre de 2009.
- Los usos pormenorizados establecidos en las ordenanzas particulares de la parcela P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, recogidas en el apartado "8.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Ordenanzas particulares” de la “Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el suelo urbano de Albacerrado”, aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 22 de diciembre de 2009.

Como consecuencia de lo anterior, se ven a afectadas por la presente innovación, las siguientes determinaciones:

- El régimen de usos pormenorizados de la ordenanza de edificación a aplicar en la parcela P1 (Ordenanza “2.2. Parcela P1” del Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012).
- El régimen de usos pormenorizados de la ordenanza de edificación a aplicar en la parcela P2 (Ordenanza “2.3. Parcela P2” del Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012).
- El régimen de usos pormenorizados de la ordenanza de edificación a aplicar en la parcela P3 (Ordenanza “2.4. Parcela P1” del Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012).

B.3. CRITERIOS BÁSICOS

La consecución de los objetivos descritos en el apartado A.1, se llevará a cabo teniendo en cuenta los siguientes criterios básicos:

- Respetar el modelo de ciudad adoptado desde el planeamiento vigente.
- Mantener inalterados los parámetros de ordenación estructural establecidos, para la unidad de ejecución a la que pertenecen las parcelas objeto de esta innovación, por la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.
- Posibilitar la implantación de usos productivos sin menoscabar la capacidad residencial del municipio, de acuerdo siempre con los principios del desarrollo ambiental y económicamente sostenibles.
- No incrementar en ningún caso el aprovechamiento lucrativo del conjunto de los terrenos objeto de la Modificación.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
	27/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



B.4. ALCANCE DE LAS ALTERACIONES PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN

En el presente apartado se analiza cómo afectan las alteraciones propuestas desde la presente innovación a las determinaciones que según la legislación urbanística vigente debe contener el Plan General de Ordenación Urbanística.

A este respecto, de acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, a los efectos de determinar las reglas de ordenación aplicables a la tramitación de los instrumentos de planeamiento, la presente innovación se entiende iniciada con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la citada Ley, ya que la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica se produjo antes de la citada fecha, por lo que deberá tramitarse conforme a las reglas de ordenación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como se ha expuesto, el objetivo de la innovación es el régimen de usos pormenorizados de tres de las parcelas pertenecientes a una unidad de ejecución del suelo urbano no consolidado que, de acuerdo con lo establecido en la letra A) del apartado 2 del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tienen la consideración de suelo urbano consolidado, al encontrarse en el supuesto previsto en la letra c) del apartado 1 del citado artículo y no se encuentran comprendidos en los supuestos de la letra B de su apartado 2.



El apartado 2.A).a) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva de los planes generales, *“la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, completando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo”*.

Por consiguiente, el régimen de usos pormenorizados en parcelas del suelo urbano consolidado, incluida la compatibilidad entre los mismos, pertenece a la ordenación pormenorizada preceptiva de los planes generales.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	27/03/2026
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Es indudable que el turismo es el motor principal de la economía de nuestro país y, fundamentalmente, de nuestra Comunidad Autónoma, especialmente con el crecimiento experimentado en los últimos años, frenado únicamente por la situación de pandemia mundial, pero con una clara tendencia a recuperarse en un no muy largo período de tiempo. La provincia de Cádiz no ha sido ajena al crecimiento experimentado por la actividad turística en los últimos años, como tampoco lo ha sido el municipio de Tarifa, municipio del territorio nacional que ha experimentado un mayor crecimiento turístico en el año 2021, respecto al anterior.

El Plan General de Tarifa, cuya aprobación data de 1990, presenta un déficit importante de suelos destinado a usos turísticos, por lo que se hace necesario disponer, de la forma más ágil posible, de suelo para la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que atiendan las demandas originadas por el crecimiento de la actividad turística en el municipio.

En este sentido, el apartado 1 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en aras de la efectividad de los principios y los derechos y deberes enunciados en su título preliminar, impone a las Administraciones Públicas, y en particular a las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, el deber de destinar suelo adecuado y suficiente para, entre otros, usos productivos.

El deber enunciado hay que conjugarlo con la limitación que impone, en el mismo artículo, a la transformación de suelo rural en suelo urbanizado, mediante la urbanización, que debe ser sólo el preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen.



Por todo ello, la presente innovación, atendiendo a la necesidad de disponer suelo para establecimientos de alojamiento turístico, y sin perjuicio de otras actuaciones que persigan el mismo fin, se enmarca en el cumplimiento del deber de destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos, atendiendo a la limitación relativa a la transformación de suelo rural en suelo urbanizado, mediante la urbanización.

No obstante, procurar el suelo suficiente para usos turísticos, no debe menoscabar en ningún caso, el suelo necesario para el resto de los usos productivos, fundamentalmente terciarios (comercial, restauración, oficinas...), cuestión, esta, que ha sido tenida en cuenta a la hora de elegir la alternativa más adecuada para el objeto que se pretende con la presente innovación.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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

El presente documento, si bien responde a la necesidad de modificar la ordenación urbanística de la zona, propone una ordenación que es respetuosa con el modelo de ciudad establecido desde el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa para la zona en la que se encuentran las parcelas objeto de esta Modificación.

En este sentido las modificaciones introducidas por la presente innovación, aun con las alteraciones descritas a lo largo del presente documento, no afectan a la distribución de usos globales ni de población en el territorio.

Tampoco se han modificado las tipologías de edificación previstas por el planeamiento vigente, ni el volumen máximo, ni las alturas máximas permitidas en la zona.

Por todo lo expuesto concluimos que la innovación propuesta se adecua plenamente al entorno urbano en el que se encuentran las parcelas, sin que suponga una ruptura con el modelo de ciudad.

C.3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio del Andalucía, la presente innovación, sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, se considera iniciada con la solicitud de inicio de este procedimiento. Dicha solicitud se produjo el 10 de diciembre de 2021, con anterioridad al 23 de diciembre del mismo año, fecha en la que entró en vigor la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Por consiguiente, la presente innovación, a los efectos de lo dispuesto en la referida disposición transitoria tercera, se considera instrumento de planeamiento urbanístico iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, por lo que se continuará su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	27/03/2026
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

C.3.1.1. Procedencia de la modificación

a. Tipo de documento (Art. 36.1 y 38.1)

Tal y como queda expresado en los artículos 36 a 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, relativos a la innovación de los instrumentos de planeamiento, las alteraciones que se propongan a la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento general deben llevarse a cabo mediante una innovación de estos. Si la consecución de los objetivos de la innovación no supone una alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento general, lo adecuado es redactar una innovación mediante modificación.

Las modificaciones que se proponen afectan a las determinaciones de ordenación pormenorizada de un ámbito muy reducido del núcleo urbano de Tarifa y no son de una magnitud tal que supongan una alteración sustancial del planeamiento vigente, por lo que en el caso que nos ocupa es procedente la redacción de una Modificación del instrumento de planeamiento que estableció la ordenación que se pretende modificar.

b. Criterios de sostenibilidad (Art. 37.2)

Según el artículo 37.2 de la Ley 7/2002, será necesaria la revisión del planeamiento cuando la innovación que se plantee determine, por sí misma o junto con las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos.

Ya que la presente innovación no clasifica nuevos suelos ni incrementa los niveles de densidad del municipio de Tarifa, este artículo no sería de aplicación y sería procedente la redacción de una innovación por modificación.

c. Carácter de la modificación: estructural o pormenorizada (Art. 10 y 36.2)

El carácter de la Modificación determina el ámbito de las competencias para su aprobación, según la regla 1ª de la letra c) del apartado 2 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Modificación tendrá carácter ESTRUCTURAL cuando afecte a alguna de las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el apartado 1 del artículo 10 de la mencionada Ley, y recogidas, de forma preceptiva, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	27/03/2026
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Por el contrario, la Modificación tendrá carácter PORMENORIZADO, cuando, sin afectar a determinaciones de ordenación estructural, afecte a alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en el apartado 2 del mismo artículo 10, recogidas de forma preceptiva o potestativa por el Plan General de Ordenación Urbanística.

Tal como se ha descrito en la Memoria Descriptiva de esta innovación, ésta únicamente afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva, según el apartado 2.A) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que concluimos que la innovación tiene carácter PORMENORIZADO.

d. Marco temporal (Art. 38.3 y Disposición Transitoria Segunda)

Según la Disposición Transitoria Segunda sobre "Planes e Instrumentos Existentes" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no existe limitación alguna para la tramitación y aprobación de modificaciones del planeamiento general que no afecten a la ordenación estructural del municipio, como sería el caso de la presente. El carácter de pormenorizada de la modificación ya ha quedado justificado en el apartado anterior de la presente memoria justificativa, por lo que podría presentarse a trámite en cualquier momento. En cualquier caso, y dado que el municipio de Tarifa ha cumplimentado el trámite de Adaptación Parcial de su Planeamiento General vigente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no existen limitaciones a la aprobación de modificaciones del planeamiento general, más que las establecidas en el apartado 2 de su artículo 37, ya justificado, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 38 de la mencionada Ley, que establece que "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente", en base a la justificación expuesta en el apartado C.1 de la presente Memoria Justificativa, es procedente la formulación de la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.

C.3.1.2. Régimen de la innovación (Art. 36)

En virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación debe observar *"iguales determinaciones y procedimientos regulados para la aprobación, publicidad y publicación, que el instrumento cuya ordenación modifica, y teniendo idénticos efectos"*, con las particularidades que se expresan a continuación, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento.

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

La presente Modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.



Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

α. Regla 1ª

La regla 1ª de ordenación de las innovaciones de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento (artículo 36.2.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), exige que la nueva ordenación deberá fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística (artículo 3.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Teniendo en cuenta el alcance modesto de la modificación (se limita a introducir un nuevo uso compatible en sólo tres parcelas del término municipal de Tarifa), resultaría pretencioso querer justificar que por si misma mejora el cumplimiento de todos y cada uno de los principios de los fines específicos de la actividad pública urbanística. Es evidente que la mejora en el cumplimiento de cualquiera de los principios enumerados en el artículo 3.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, supone una mejora de su cumplimiento conjunto.

En relación al mejor cumplimiento del fin indicado en la letra f) del referido artículo 3.1 que propugna garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo, debemos considerar que la justa distribución de beneficios y cargas es propia de los instrumentos de equidistribución, instrumento de la ejecución de los instrumentos de planeamiento y no de una modificación de éstos que sólo pretende introducir un uso compatible en unas determinadas parcelas del suelo urbano, el cual se llegará a materializar o no, ya que solo es un uso compatible. A pesar de ello, cualquier modificación que coadyuve a que las personas que hayan intervenido en la actividad transformadora y edificatoria del suelo puedan materializar el aprovechamiento urbanístico que les corresponde mediante la implantación de uso adecuados a las demandas existentes, coadyuva, también, al mejor cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

Dado que se justifica de dichas parcelas para la introducción del uso turístico en el IAE, se limita la introducción del uso compatible de hostelería a los metros de techo terciario, y reforzándolo el interés general y no particular el aglutinar en un total de 850 m2 de uso compatible de hostelería para las parcelas P1, P2 y P3. Anteriormente se asignaba a cada una de las parcelas una superficie máxima, pero ahora podrá utilizarse esa superficie en cualquier parcela, con el tope de edificabilidad terciaria que tenga cada parcela y descontándose como susceptible de ser utilizada en otra parcela.



La respecto de que el objeto de la modificación responde al interés general y no al particular, debemos tener en cuenta lo siguiente:

- a) La limitación del uso de hostelería como compatible no se restringe a determinados propietarios de locales, ni siquiera se señalan los locales a los que se restringe dicho uso, ni al uso característico que se puede sustituir por el uso compatible, tal y como se sugería

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

en el fundamento de derecho primero del informe, lo que podría inducir, de forma indirecta, una discriminación entre los propietarios que pudieran acceder a dicho uso y los que no.

- b) Ahora además se da libertad para materializar indistintamente en cualquier parcela, según el límite de cada una en edificabilidad terciaria, y dejando el resto hasta ser consumido en otra parcela, o incluso que no se llegue a materializar por ninguna parcela.
- c) El interés general de la modificación, teniendo en cuenta lo modesto de su alcance al que ya nos hemos referido, está justificado en el documento en el cumplimiento de las previsiones del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en lo indicado en el primer párrafo del apartado C.3.1.2.1.a de la Memoria Justificativa de la innovación. El hecho de que exista un interés general, cuya importancia es proporcional al alcance de la modificación, no excluye que pudiera haber particulares que puedan verse beneficiados. En cambio, en el caso que nos ocupa, es más que evidente que la ordenación vigente no sólo no se ajusta a las demandas actuales, sino que han supuesto un perjuicio para aquéllos que han participado en la ejecución del plan pues no han podido materializar el aprovechamiento urbanístico que les ha correspondido, perjuicio que, dentro de las limitaciones de esta modificación, esta trata de corregir.
- d) La limitación distinta a la edificabilidad a la que puede destinarse el uso de hostelería en cada parcela se elimina, dando mayor respuesta al interés general.
- e) Finalmente, en relación con el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres exigido por el artículo 50.2 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, hay que indicar que la presente modificación no tiene entidad para influir de manera decisiva en la perspectiva de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas ni en la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos. Atendiendo al alcance la modificación, lo único que puede decirse de ésta es que la introducción del uso de hostelería como uso compatible para las parcelas P-1, P-2 y P-3 del ámbito de la unidad de ejecución del suelo urbano de Albacerrado, no introduce discriminación alguna por razón de género.

Es indudable que las actuaciones que facilitan la implantación de actividades económicas repercuten de forma directa en el empleo de la población y, con ello, en el bienestar de ésta. Cuando además se trata de implantación de actividades turísticas, esta repercute de forme indirecta en un amplio espectro de la actividad económica del municipio (comercio, restauración, actividades recreativas...), lo que extiende los efectos beneficiosos a un porcentaje más elevado de la población del municipio.

Asimismo, la presente innovación contribuye al mejor cumplimiento de los fines de la actividad pública urbanística, recogidas en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido, al posibilitar la implantación de actividades turísticas en

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



suelos ya desarrollados y urbanizados, en los que existen edificaciones parcialmente en desuso, se contribuye a la puesta en uso de la ciudad existente y con ello a su desarrollo sostenible y cohesionado en términos, fundamentalmente, ambientales y, al posibilitar la implantación de actividades económicas que repercuten en el empleo y en la actividad productiva de la población, en términos económicos (letra a del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía). Por esto último, además, se garantiza la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos (letra e del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Asimismo, las determinaciones de la presente innovación no afectan a las reglas y estándares de ordenación regulados en el artículo 17 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ya que no se modifica la distribución de usos del área, ni la superficie de parcelas destinadas a equipamientos.

b. Regla 2ª

Con relación a la justificación de que no se ha producido un incremento de aprovechamiento lucrativo al introducir un nuevo uso lucrativo, hay que considerar que el artículo 59 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que la determinación del aprovechamiento urbanístico se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión del suelo a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento. Sin perjuicio de que se puedan establecer usos compatibles, el uso asignado por el planeamiento a las parcelas objeto de la modificación no ha sido alterado por ésta, por lo que es evidente que no se ha producido alteración en el aprovechamiento urbanístico de los suelos.

No obstante, en la reparcelación de la unidad de ejecución, a pesar de que se distinguía entre edificabilidad residencial y edificabilidad terciaria, para el reparto de aprovechamiento urbanístico se considera toda la edificabilidad residencial, por lo que el destino de parte de dicha edificabilidad a uso de hostelería supone, claramente, una disminución del aprovechamiento urbanística materializado

Por tanto, esta regla no se aplica a la presente innovación ya que su objeto no es el aumento del aprovechamiento lucrativo de terreno alguno, ni la desafectación de suelos de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni la supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

c. Regla 3ª

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

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
	27/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



d. Regla 4ª

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

e. Regla 5ª

En tanto todos los terrenos objeto de la presente innovación tenía uso residencial de acuerdo con el planeamiento vigente, la presente modificación no tiene que cumplir esta regla.

f. Regla 6ª

Según lo justificado en la regla 2ª, tampoco es de aplicación esta regla, ya que, al no incrementar el aprovechamiento lucrativo de los terrenos afectados por la innovación, ni cambiar sus usos, no es necesaria adoptar ningún tipo de medida compensatoria en relación con los niveles de dotaciones y equipamientos previstos en el planeamiento vigente.

C.3.1.2.2 Reglas de documentación (Apartado 2.b del Art. 36)

La presente modificación, al tratarse de una innovación de Plan General, tal y como establece el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su apartado 2.b, contiene la documentación adecuada para el completo desarrollo de las determinaciones propias del Planeamiento General, que, tal y como recoge el artículo 19 de la mencionada Ley, consta como mínimo de: una *"Memoria (que incluye) los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por (la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía)"; y "Normas Urbanísticas (que contienen) las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión (que) podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas"*.

No obstante, la presente innovación afecta a áreas urbanas ya consolidadas por la edificación, por lo que no se requiere la programación de actuación urbanística alguna, y es por lo que este documento prescinde de programa de actuación.



Asimismo, en tanto que la presente innovación no afecta a determinaciones gráficas de ordenación, no consta de *"Planos (que definen) sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contenga"*.

Tampoco es necesario un estudio económico – financiero, ya que la introducción de un nuevo uso compatible en las parcelas P1, P2 y P3, no afectan a los costes de ejecución y desarrollo de la unidad de ejecución, ni al impacto que la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

implantación y prestación de los servicios, producen en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables.

C.3.1.2.3 Reglas de procedimiento (Apartado 2.c)

La presente Modificación, además de observar el procedimiento establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la aprobación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en el apartado 1 del artículo 36 de la mencionada Ley, deberá atender las reglas particulares de procedimiento establecidas en al apartado 2.c) de dicho artículo 36. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.

a. Regla 1ª

La competencia para la aprobación definitiva de la presente innovación corresponde al municipio, en tanto que, como ya se ha expuesto en el apartado C.3.1.1.c de esta Memoria Justificativa, afecta únicamente a las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada.

b. Regla 2ª

Dado que no es objeto de la presente innovación una zonificación o uso urbanístico diferente de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni eximir de la obligatoriedad de reservar terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación no está sometida al cumplimiento de esta regla.

c. Regla 3ª

Dado que la presente innovación afecta, en parte, a la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa en un área de suelo urbano de ámbito reducido y específico, será necesario arbitrar medios de difusión complementarios a la información pública, mediante su difusión en los medios de comunicaciones locales audiovisuales, escritos y digitales, así como en la página web del propio Ayuntamiento.

Por todo lo expuesto y en relación con lo establecido en el punto 1 del artículo 36 y dado que esta regla no establece ninguna particularidad para la aprobación inicial de las innovaciones, se aplicará la regla 1ª de procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, recogida en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la "Tramitación de los instrumentos de planeamiento", en virtud de la cual, dicha aprobación inicial corresponde a la administración competente para su tramitación, que, según lo dispuesto en el

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	27/03/2026
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



apartado 1 del artículo 31 de la mencionada Ley, sobre las “competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento”, corresponde al municipio de Tarifa.

C.3.2. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (R. D. L. 7/2015, de 30 de octubre)

La última modificación de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, adaptó dicho texto normativo a las determinaciones relativas a las “bases sobre el régimen del suelo” del Texto Refundido de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, derogado y sustituido por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Concretamente, entre otras, a las referentes a la evaluación de la incidencia de ulteriores actuaciones urbanísticas respecto del planeamiento general ya aprobado, tales como los límites entre modificación y revisión, el régimen y la definición de las actuaciones de dotación y de las cesiones de aprovechamiento.

Por consiguiente con la justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que afectan al presente documento, recogidas en el apartado C.3.1 anterior, queda justificado también, la adaptación de las determinaciones de esta innovación, a lo regulado en el 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.

C.3.3. Legislación aplicable con carácter supletorio

La Disposición Transitoria Novena de la LOUA, dispone que, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la propia Ley, será de aplicación de forma supletoria y en lo que sea compatible con la misma, la siguiente reglamentación:

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.



C.3.4. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa

El presente documento se enmarca igualmente en la definición de “modificaciones” que establece el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Tarifa.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	27/03/2026
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

C.3.5. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental

La introducción, como uso compatible y con independencia de la intensidad en que se implante, del uso de hostelería en determinadas parcelas del suelo urbano está sujeta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, al encontrarse en el supuesto establecido en la letra b) del apartado 3 del artículo 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía, vigente en el momento de iniciarse el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (10 de diciembre de 2021).

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

Modificación del PGOU de Tarifa.
Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado


	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

D. NORMAS URBANÍSTICAS

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Artículo primero. Modificación de las Ordenanzas Particulares de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.

Uno. Se modifican las ordenanzas particulares de la parcela P1 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, recogidas en el apartado "8. Ordenanzas particulares" de la "Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el suelo urbano de Albacerrado", aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 22 de diciembre de 2009, que queda con el siguiente contenido:

"Parcela P1.

Superficie: 435,00 m²

Techo residencial: 970,00 m²t

Techo terciario: 150,00 m²t

Núm. de viviendas: Diecisiete (17)

Núm. de plantas sobre rasante: Tres (3) + Ático

Usos: Residencial, Terciario y compatibles de acuerdo con PGOU.

Limitaciones a los usos compatibles: La introducción del nuevo uso de hostelería se restringe al ámbito de la edificabilidad resultante del techo terciario asignado a la parcela. La superficie máxima con destino al nuevo uso compatible de hostelería no puede exceder de lo inicialmente contemplado en la parcela, ni la superficie máxima total destinada al uso de hostelería entre las parcelas P1, P2 y P3 puede superar el límite de 850,00 m²t."

Dos. Se modifican las ordenanzas particulares de la parcela P2 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, recogidas en el apartado "8. Ordenanzas particulares" de la "Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el suelo urbano de Albacerrado", aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 22 de diciembre de 2009, que queda con el siguiente contenido:

"Parcela P2.

Superficie: 1.789,00 m²

Techo residencial: 1.410,00 m²t

Techo terciario: 1.003,70 m²t

Núm. de viviendas: Veinticuatro (24)

Núm. de plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático

Usos: Residencial, Terciario y compatibles de acuerdo con PGOU.

Limitaciones a los usos compatibles: La introducción del nuevo uso de hostelería se restringe al ámbito de la edificabilidad resultante del techo terciario asignado a la parcela. La superficie máxima con destino al nuevo uso compatible de hostelería no puede exceder de lo inicialmente contemplado en la parcela, ni la superficie máxima total destinada al uso de hostelería entre las parcelas P1, P2 y P3 puede superar el límite de 850,00 m²t."

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
	27/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



Tres. Se modifican las ordenanzas particulares de la parcela P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, recogidas en el apartado "8. Ordenanzas particulares" de la "Modificación del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el suelo urbano de Albacerrado", aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 22 de diciembre de 2009, que queda con el siguiente contenido:

"Parcela P3.

Superficie: 610,00 m²

Techo residencial: 1.050,00 m²t

Techo terciario: 300,00 m²t

Núm. de viviendas: Trece (13)

Núm. de plantas sobre rasante: Tres (3) + Ático

Usos: Residencial, Terciario y compatibles de acuerdo con PGOU.

Limitaciones a los usos compatibles: La introducción del nuevo uso de hostelería se restringe al ámbito de la edificabilidad resultante del techo terciario asignado a la parcela. La superficie máxima con destino al nuevo uso compatible de hostelería no puede exceder de lo inicialmente contemplado en la parcela, ni la superficie máxima total destinada al uso de hostelería entre las parcelas P1, P2 y P3 puede superar el límite de 850,00 m²t."

Disposición adicional primera. Modificación de las Ordenanzas de edificación a aplicar en cada una de las parcelas edificables del Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado.

Uno. Se modifica la ordenanza de edificación a aplicar en la parcela P1 (Ordenanza "2.2. Parcela P1" del Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado), que queda con el siguiente contenido:

"2.2. Parcela P1.

Zona de aplicación: La marcada como P1 en el plano de Ordenación del Estudio de Detalle.

Superficie de la parcela: 435,00 m²

Techo residencial que se le asigna: 970,00 m²t

Techo terciario que se le asigna: 150,00 m²t

Nº de viviendas: Diecisiete (17)

Nº de plantas sobre rasante: Tres (3) + Ático

Tipología de la edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.

Ocupación sobre parcela: 100%

Forma de actuación: Directamente a través de licencia.

Condiciones de uso:

Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
	27/03/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Usos compatibles: Comercio, oficinas, hostelería, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas. Sólo podrá destinarse a los usos de hostelería una superficie construida máxima total de 850,00 m² de techo terciario entre las tres Parcela P1, P2 y P3, sin superar tampoco el límite de edificabilidad terciaria de cada una de las parcelas ya asignada.

Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros)

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros)

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Dos. Se modifica la ordenanza de edificación a aplicar en la parcela P2 (Ordenanza "2.3. Parcela P2" del Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado), que queda con el siguiente contenido:

"2.3. Parcela P2.

Zona de aplicación: La marcada como P2 en el plano de Ordenación del Estudio de Detalle.

Superficie de la parcela: 1.789,00 m²

Techo residencial: 1.410,00 m²t

Techo terciario: 1.003,70 m²t

Nº de viviendas: Veinticuatro (24)

Nº de plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático

Tipología de la edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.

Ocupación sobre parcela: 100%

Forma de actuación: Directamente a través de licencia.

Condiciones de uso:

Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con acceso y elementos comunes y/o diferenciados.

Usos compatibles: Comercio, oficinas, hostelería, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas. Sólo podrá destinarse a los usos de hostelería una superficie construida máxima total de 850,00 m² de techo terciario entre las tres Parcela P1, P2 y P3, sin superar tampoco el límite de edificabilidad terciaria de cada una de las parcelas ya asignada.

Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros)

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros)

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
	27/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



Tres. Se modifica la ordenanza de edificación a aplicar en la parcela P3 (Ordenanza "2.4. Parcela P3" del Texto Refundido del Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado), que queda con el siguiente contenido:

"2.4. Parcela P3.

Zona de aplicación: La marcada como P3 en el plano de Ordenación del Estudio de Detalle.

Superficie de la parcela: 610,00 m²

Techo residencial: 1.050,00 m²t

Techo terciario: 300,00 m²t

Nº de viviendas: Trece (13)

Nº de plantas sobre rasante: Tres (3) + Ático

Tipología de la edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.

Ocupación sobre parcela: 100%

Forma de actuación: Directamente a través de licencia.

Condiciones de uso:

Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con acceso y elementos comunes.

Usos compatibles: Comercio, oficinas, hostelería, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas. Sólo podrá destinarse a los usos de hostelería una superficie construida máxima total de 850,00 m² de techo terciario entre las tres Parcela P1, P2 y P3, sin superar tampoco el límite de edificabilidad terciaria de cada una de las parcelas ya asignada.

Cuerpos volados cerrados: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros)

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 m. (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros)

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Enero de 2026

El Arquitecto

Federico José Gámez Lanzas

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
	27/03/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado Inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E.1. FINALIDAD DE LA VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

La Evaluación de Impacto en la Salud (en adelante EIS), tiene por finalidad valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de los planes, programas, obras o actividades enumeradas en el apartado 1 del artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante Decreto 169/2014), entre los que se encuentran las innovaciones de los instrumentos de planeamiento general, así como señalar las medidas necesarias, en su caso, para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos en aquellos aspectos no fijados en la respectiva normativa sectorial y para reforzar los efectos positivos.

Para ello, en el caso de los instrumentos de planeamiento, se incluirá en el instrumento correspondiente la valoración de impacto en la salud, con el contenido y estructura establecidos en el artículo 6 del Decreto 169/2014.

E.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La finalidad de la modificación sujeta a Evaluación de Impacto en la Salud es, de acuerdo con lo expresado en el apartado A.1 de su Memoria Informativa, modificar el régimen de usos aplicables a las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, para posibilitar la implantación en las citadas parcelas de establecimientos de alojamiento turístico (hostales, pensiones, hoteles y apartamentos turísticos), dentro de la misma edificación del uso residencial, exclusivamente sobre los m² de techo terciario asignado a las parcelas, sin posibilitar el cambio de uso en las viviendas existentes.



Para ello se modifica el régimen de usos compatibles aplicables a tres parcelas concretas del suelo urbano de Tarifa (parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado), introduciendo entre ellos el uso de hostelería, exclusivamente sobre los m² de techo terciario asignado a las parcelas, tal y como está definido en el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, en su norma urbanística 2.2.1.3.1.

Estas modificaciones no afectan a la distribución de usos globales, de los usos característicos ni de población en el territorio, ni a las tipologías edificatorias, ocupación, volumen y alturas de las edificaciones.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	27/03/2026
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

E.3. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO FÍSICO, SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO

E.3.1. Encuadre territorial

El ámbito potencial de la intervención está constituido por las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, si bien la intervención será preceptiva con actuaciones edificatorias sujetas a licencias o declaraciones responsables. Estas actuaciones serán localizadas exclusivamente sobre los m² de techo terciario asignado a las parcelas (y limitado a *850,00 m² de techo terciario entre las tres parcelas*), sin posibilitar el cambio de uso en las viviendas existentes y no supondrán una verdadera actuación transformadora del territorio.

E.3.2. Características del territorio

El territorio potencial de las posibles actuaciones está completamente transformado por la urbanización. La actuación no afecta a terrenos naturales, ni provoca la transformación de suelos rurales en nuevos suelos urbanos, sino que potencia la utilización de la ciudad consolidada.

Los núcleos urbanos de Tarifa se caracterizan por un entorno con grandes valores ambientales y naturales, tanto los de costa, especialmente El Lentiscal y Tarifa, Atlanterra en menor medida, como los de interior, especialmente Facinas y El Cuartón.

E.3.3. Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes

Los usos, edificaciones e infraestructuras existentes son los propios de los núcleos urbanos de población.

E.3.4. Clima y viento

El tipo de clima existente en la zona de estudio es el Mediterráneo seco o subhúmedo. Las precipitaciones medias anuales son de unos 800 mm y la temperatura media anual oscila entre los 16 y los 18°C.



Lo que más destaca son las estadísticas de viento durante todo el año, presente, con mayor o menor intensidad, casi a diario. Es por ello por lo que, desde hace varias décadas, se ha convertido en el punto de encuentro de los amantes del windsurf y kitesurf que se acercan al sur de Europa.

Los vientos predominantes son el Levante (fuerte y cálido) y el Poniente, algo más frío que sopla con mayor intensidad por las tardes. El viento de Levante llega a alcanzar velocidades superiores a los 110 km/h en otoño e invierno. El viento de Poniente es más irregular pero también puede alcanzar velocidades de 100 Km/h. No obstante, los vientos que alcanzan más velocidad son los del Sureste

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
	27/03/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

que, aunque tienen menor presencia temporal, alcanza velocidades de 135 Km/h en febrero y 130 km/h en noviembre.

E.3.5. Sectores económicos

La provincia de Cádiz, y en concreto el municipio de Tarifa, es una de las regiones económicamente más deprimidas del país, con las tasas de desempleo más altas en el que su principal activo es el turismo, cuya actividad pretende potenciarse con la actuación que nos ocupa. La otra gran actividad del municipio es la agroalimentaria, especialmente relacionada con los productos derivados del atún y la vaca de Retinto.

E.3.6. Caracterización de la población

E.3.6.1. Perfil demográfico

La población del municipio supera los 18.000 habitantes, cifra en la que se encuentra estancada en los últimos quince años, en el que el crecimiento de la población sufrió una fuerte ralentización. Este estancamiento coincide en el tiempo con el inicio de la fuerte crisis económica en la que se encontró inmerso el país a partir 2007. El incremento relativo de la población en los diez últimos años, a penas a representado el 4,7 %.

Apenas hay diferencia en la población por sexo, ligeramente superior la población masculina, pero ambas en el entorno del 50%.

Por edades, la población menor de 20 años a penas alcanza el 20%, y la mayor de 65 años supone el 15%.

El 88% de la población se concentran en sus 8 núcleos de población, representando la población diseminada el 12% del total.

En cuanto al número de extranjeros, éstos suponen casi el 20% de la población total, siendo su procedencia principal Italia.

E.3.6.2. Perfil socioeconómico

Como ya hemos indicado la tasa de desempleo de Tarifa está entre las más altas de España.

En número de establecimientos en Tarifa, destaca la actividad comercial, seguida de la hostelería, las actividades profesionales, científicas y técnicas, las actividades inmobiliarias y la construcción.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	27/03/2026
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En cuanto a los establecimientos turísticos, si bien en los últimos años se han construido hoteles de categorías superiores, predominan los establecimientos tipo hostales y pensiones, de carácter familiar.

E.4. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

E.4.1. Factores ambientales

De acuerdo con el Anexo III del Decreto 169/2014, en relación con los factores ambientales, debe evaluarse si la actuación produce una variación, modificación o influencia en los siguientes aspectos relacionados con el Medio Ambiente:

- Calidad del aire
- Calidad del agua
- Calidad del Suelo
- Ruidos
- Olores Residuos
- Contaminación lumínica
- Seguridad química
- Otros

En este sentido, hay que indicar que la actuación propuesta posibilita la implantación, con ciertas restricciones, ya que solo se puede implantar una superficie máxima del uso compatible hostelería sobre la superficie de techo máximo de uso terciario dentro de edificaciones de uso residencial, con accesos diferenciados de otros usos relacionados con el alojamiento de personas, que no suponen alteración de hábitos en el uso de las edificaciones, en relación con los aspectos Medio Ambientales señalados, y que puedan genera un impacto sobre ellos y de hostelería, que aunque pueden suponer un incremento de dichos impactos, por el alcance de la modificación (850 m² de techo terciario en el conjunto del núcleo urbano principal de Tarifa), son impacto irrelevantes.

No obstante, considerando que los usos de hostelería se introducen como compatibles y en comparación con otros usos compatibles que sí estaban ya permitidos por la ordenación vigente, como pueden ser pequeñas industrias y talleres artesanales, los impactos que generan son menores, podemos concluir que la actuación no tiene impacto relevante sobre ninguno de dichos aspectos.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



E.4.2. Disponibilidad y acceso a equipamientos públicos e infraestructuras básicas

En relación con la disponibilidad y acceso a equipamientos públicos e infraestructuras básicas, debe evaluarse si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad de los Servicios que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta en dicha accesibilidad los conceptos de calidad de los servicios y de equidad en el acceso a los mismos:

- Abastecimiento de agua
- Energía
- Telecomunicaciones
- Infraestructuras y redes de transporte y comunicaciones
- Espacios públicos de convivencia
- Zonas verdes
- Otros

La introducción de nuevos usos de los contemplados en el uso de hostelería solo tiene algún tipo de impacto cuando dicha sustitución es por alojamientos del tipo turístico, pues pueden suponer un incremento de la demanda de abastecimiento de agua, depuración y de utilización de redes de transporte, espacios públicos y zonas verdes.

No ocurre lo mismo con la demanda de energía eléctrica, ni de infraestructuras de telecomunicaciones, pues entre los usos que la ordenación vigente ya establece como compatibles, se encuentra algunos que pueden requerir mayor demanda de energía eléctrica, como pueden ser pequeñas industrias y talleres artesanales, o mayor demanda de infraestructuras de telecomunicaciones, como puede ser el uso de oficina.

No obstante, el incremento de los impactos es muy moderado, no sólo por la limitación impuesta a su introducción (850 m²t en el conjunto del núcleo urbano principal de Tarifa) sino en tanto que se producen sólo durante la época estival del año.

Por consiguiente, la actuación puede tener impacto negativo en alguno de los factores relacionados, aunque de forma muy limitada, por la limitación impuesta de 850 m² de techo terciario entre las tres parcelas, se trata de un impacto menor.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E.4.3. Disponibilidad y acceso a bienes y servicios básicos

Debe evaluarse si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la accesibilidad a bienes y servicios básicos que se relacionan a continuación:

- Transporte público
- Vivienda
- Servicios sanitarios y emergencias
- Educación
- Empleo
- Deporte
- Cultura
- Otros

La actuación puede tener influencia en la accesibilidad al transporte público y los servicios sanitarios y emergencias, en la medida que los usos que se implante sean usos turísticos, pues pueden incrementar, de manera moderada y en la medida que la actuación se concrete en licencias de obras para implantar usos turísticos, la demanda de prestación de dichos servicios. En cualquier caso, esta demanda tiene un ámbito temporal anual, reducido prácticamente al período estival, por lo que el posible impacto negativo es menor.

La actuación también tendrá impacto en el empleo, en este caso positivo, pues puede generar nuevos puestos de trabajo, si bien este impacto también es menor, en tanto en cuanto el empleo que se cree será temporal.

E.4.4. Capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social



Debe evaluarse si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la disponibilidad y nivel de actividad de las estructuras, organismos y redes generadoras de solidaridad y cohesión social que se mencionan a continuación:

- Redes comunitarias y familiares
- Movimientos vecinales

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- Asociaciones
- ONGs
- Otros

La actuación propuesta no tiene impacto en ninguno de los aspectos relacionados con las estructuras, organismos y redes generadoras de solidaridad y cohesión social.

E.4.5. Hábitos saludables

Debe evaluarse si la actuación produce una variación, modificación o influencia en las posibilidades de desarrollar, aumentar o disminuir la práctica de los hábitos saludables que se indican a continuación:

- Actividad física
- Alimentación adecuada
- Consumo de tabaco
- Consumo de alcohol
- Consumo de sustancias ilícitas
- Otras conductas de riesgo

La actuación propuesta no genera impacto en ninguno de los aspectos relacionados con los hábitos saludables.

E.5. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN

La actuación propuesta no genera un impacto por sí misma en la salud, como se ha podido ir comprobando en los puntos anteriores, pero en cualquier caso los impactos que puedan producirse ya sean negativos o positivos, son impactos menores, teniendo en cuenta que afectan más a la calidad de vida o al bienestar que al estado de salud y que se extienden por un corto período de tiempo y limitada exclusivamente a una parte del techo terciario asignado a las parcelas.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
27/03/2026	
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



E.6. DOCUMENTO SÍNTESIS

E.6.1. Descripción de la actuación

La finalidad de la modificación sujeta a Evaluación de Impacto en la Salud es modificar el régimen de usos aplicables a las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado, para posibilitar la implantación en las citadas parcelas de establecimientos de alojamiento turístico (hostales, pensiones, hoteles y apartamentos turísticos), dentro de la misma edificación del uso residencial, limitada exclusivamente a una parte del techo terciario asignado a las parcelas, sin posibilidad de cambio de uso en las viviendas existentes.

Para ello se modifica el régimen de usos compatibles aplicables a tres parcelas concretas del suelo urbano de Tarifa (parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado), introduciendo entre ellos el uso de hostelería tal y como está definido en el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, en su norma urbanística 2.2.1.3.1, que posibilita, además de establecimientos de hostelería (restaurantes, bares, cafeterías...), establecimientos de alojamiento turístico. Dicho uso compatible de hostelería se limita a metros de techo terciario, nunca podrá ser utilizado en metros de techo residencial.

E.6.2. Identificación y valoración de impactos

Los impactos previsibles de la actuación sobre la salud son los siguientes:

- Impacto negativo moderado y temporal sobre el abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales, con cierta afección a redes de transporte, espacios públicos y zonas verdes.
- Impacto negativo moderado y limitado en el tiempo sobre el transporte público y los servicios sanitarios y emergencias.
- Impacto positivo temporal y moderado sobre el empleo.

Modificación del PGOU de Tarifa.

Ordenanzas de las parcelas P1, P2 y P3 de la Unidad de Ejecución del suelo urbano de Albacerrado

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
27/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 26.03.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **ae02cd03670e4e71ab31b10725cac3f7001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**

