

# Innovación por modificación del PGOU de Tarifa

**Parcela 29 de la zona 6 del núcleo  
urbano de Tarifa "La Marina I" y  
parcela 42 del Polígono 20 en el  
SNU de carácter natural o rural**

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, **11 MAYO 2018**  
**EL SECRETARIO,**

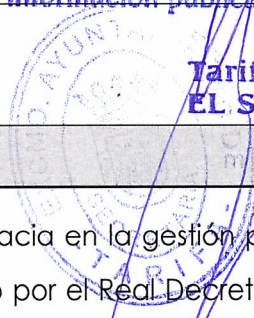
**RESUMEN EJECUTIVO**

<b>A.</b>	<b><u>CONTENIDO Y ALCANCE</u></b>	<b>2</b>
<b>B.</b>	<b><u>ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN</u></b>	<b>2</b>
<b>C.</b>	<b><u>OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN</u></b>	<b>3</b>
<b>D.</b>	<b><u>PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN</u></b>	<b>4</b>
<b>E.</b>	<b><u>SUSPENSIÓN DE LICENCIAS</u></b>	<b>5</b>
<b>F.</b>	<b><u>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</u></b>	<b>7</b>

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento se  
somete a información pública durante el plazo de un mes.

Tarifa, 21 MAYO 2010  
EL SECRETARIO,





Tarifa, 11 MAYO 2018  
EL SECRETARIO,

## A. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

*"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

Asimismo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye este Anexo, constituyente del RESUMEN EJECUTIVO de la Innovación por modificación del PGOU de Tarifa en la parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano de Tarifa "La Marina I" y la parcela 42 del polígono 20 en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

## B. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

Los terrenos que componen el ámbito de la innovación están constituidos por:

- La parcela 29 de uso Equipamiento Deportivo, con una superficie total de 26.412,00 m<sup>2</sup>, incluida dentro de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I", zona que coincide con el ámbito del antiguo sector S.2 "La Marina I". La parcela se sitúa en el extremo norte del ámbito del anterior sector S.2, y sus límites son los siguientes:
  - Al noroeste, calle Milano Negro.
  - Al sureste, calle Antonio de Nebrija.

- Al noreste, calle Antonio González Salmón.
- Al suroeste, Dominio Público Marítimo Terrestre, Playa de Los Lances.
- Parte de la parcela 42 del polígono 20 del catastro de rústica (según delimitación del plano que se adjunta), con una superficie total de 39.224,00 m<sup>2</sup>, clasificada como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, situada al noreste del núcleo urbano en la zona de Albacerrado.
- Parte de la c/. Amador de los Ríos, y la zona de dominio público de su etapa como travesía de la carretera nacional 340 (según delimitación del plano que se adjunta), en su intersección con el viario de acceso al cementerio, con una superficie total de 674,00 m<sup>2</sup>.

Tarifa, 11 MAYO 2018  
EL SECRETARIO,

### C. OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN

El principal objeto de la innovación es la delimitación de parte de la parcela 42 del polígono 20 para su incorporación al Sistema General de Equipamiento Deportivo de Tarifa (denominado en el documento como "SG-P-42.20"), para proceder al traslado de las instalaciones existentes en la actualidad en la parcela 29 de la zona 6 del núcleo urbano de Tarifa. El traslado responde a la necesidad de encontrar una nueva ubicación para las citadas instalaciones, que reúna mejores condiciones de accesibilidad respecto a la totalidad del término municipal y mejores condiciones ambientales para las prácticas deportivas, así como para el desarrollo de cualquier otro tipo de eventos no necesariamente relacionados con el deporte, para los que las instalaciones sean también adecuadas.

En segundo lugar, es objeto también de la presente innovación, la calificación de la mencionada parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I" (denominada en el documento "ARI TA 06 P29"), del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, que se modifica para, una vez trasladado el Equipamiento Deportivo existente, poder implantar un uso Turístico-Hotelero, que se formalice en un conjunto edificatorio más acorde con la posición que ocupa en la trama urbana de Tarifa.

El cambio de uso propuesto en dichos terrenos, requiere una renovación de la urbanización, ya que ésta no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación

que se va a construir en ellos, por lo que se encuentran en la situación descrita en el apartado 2.B.b) del artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que determina las causas por las que determinados terrenos deben adscribirse a la categoría del suelo urbano no consolidado, y que son en concreto, *"estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignada por el planeamiento"*.

Tenemos por tanto que la consecución de los objetivos de la presente innovación no sólo incide en la calificación del suelo perteneciente a la parcela 29, sino también en la categoría del mismo, que pasaría de ser urbano consolidado, según lo determinado en el documento de Adaptación a la LOUA, a urbano no consolidado.

Considerando lo anterior, y dado que se propone un incremento en el aprovechamiento lucrativo de la parcela 29, deben tomarse las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de la proporcionalidad entre aprovechamiento y dotaciones que actualmente existe. Por tanto, de la parcela 29 deberá segregarse la superficie de suelo necesaria para que, una vez calificadas las nuevas parcelas obtenidas con uso dotacional, se mantenga dicha proporcionalidad.

Por último, también es objeto de esta innovación establecer las condiciones para la ejecución de una actuación de viario que sirva de acceso a las nuevas instalaciones deportivas (denominada en el documento "AV TA 01").

#### **D. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN**

La nueva ordenación resultante de aplicar las determinaciones de la innovación queda recogida de forma gráfica en los planos de ordenación de la misma.

Por otra parte, y también como resultado de la innovación, se han alterado los parámetros urbanísticos de aplicación tal y como se recoge en los siguientes cuadros:

Tarifa, 11 MAYO 2018  
EL SECRETARIO

	Parcela P-29.H	Parcela P-29.EL	Parcela P-29.SIPS
Clasificación	Urbano no consolidado		
Uso	Hotelero	Espacios Libres	Equipamiento Socio-Cultural
Superficie	19.295,04 m <sup>2</sup>	4.789,15 m <sup>2</sup>	1.902,06 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	15.364 m <sup>2</sup> t		3.804 m <sup>2</sup> t (no lucrativo)
Ocupación máx (s/ parcela neta)	Bajo rasante: 100% P.B y 1º: 40% P.2º: 20%		100%
Retranqueo a vial público	Libre		Libre
Retranqueo resto de linderos	Mínimo 5 metros		Libre
Nº máximo plantas	3 Plantas (P.B.+2)		2 plantas (PB+1)
Altura máxima	11,00 m		7,00 m

SG-P-42.20	
Clasificación	Sistema General de Equipamientos
Uso	Equipamiento deportivo
Superficie	33.406,75 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1.500 m <sup>2</sup> t (no lucrativo)
Nº mínimo plazas de aparcamiento	125 plazas (automóviles) 12 plazas (autobús)

AV TA 01	
Clasificación	Sistema Viario
Uso	Viario
Superficie	3.580 m <sup>2</sup>

## E. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Según el artículo 27.2 "Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,

*"El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones,*

autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente."

La preceptiva suspensión de licencias afecta por tanto al total del ámbito de la innovación, la actual parcela 29 de la zona 6 "La Marina I" y la parte señalada de la parcela 42 del polígono 20 del catastro de rústicas de Tarifa, ambas delimitadas en la documentación gráfica que acompaña a este documento.

Tarifa, abril de 2018.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Juan Manuel Ríos Collantes de Terán

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, 11 MAYO 2018  
EL SECRETARIO,

**F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

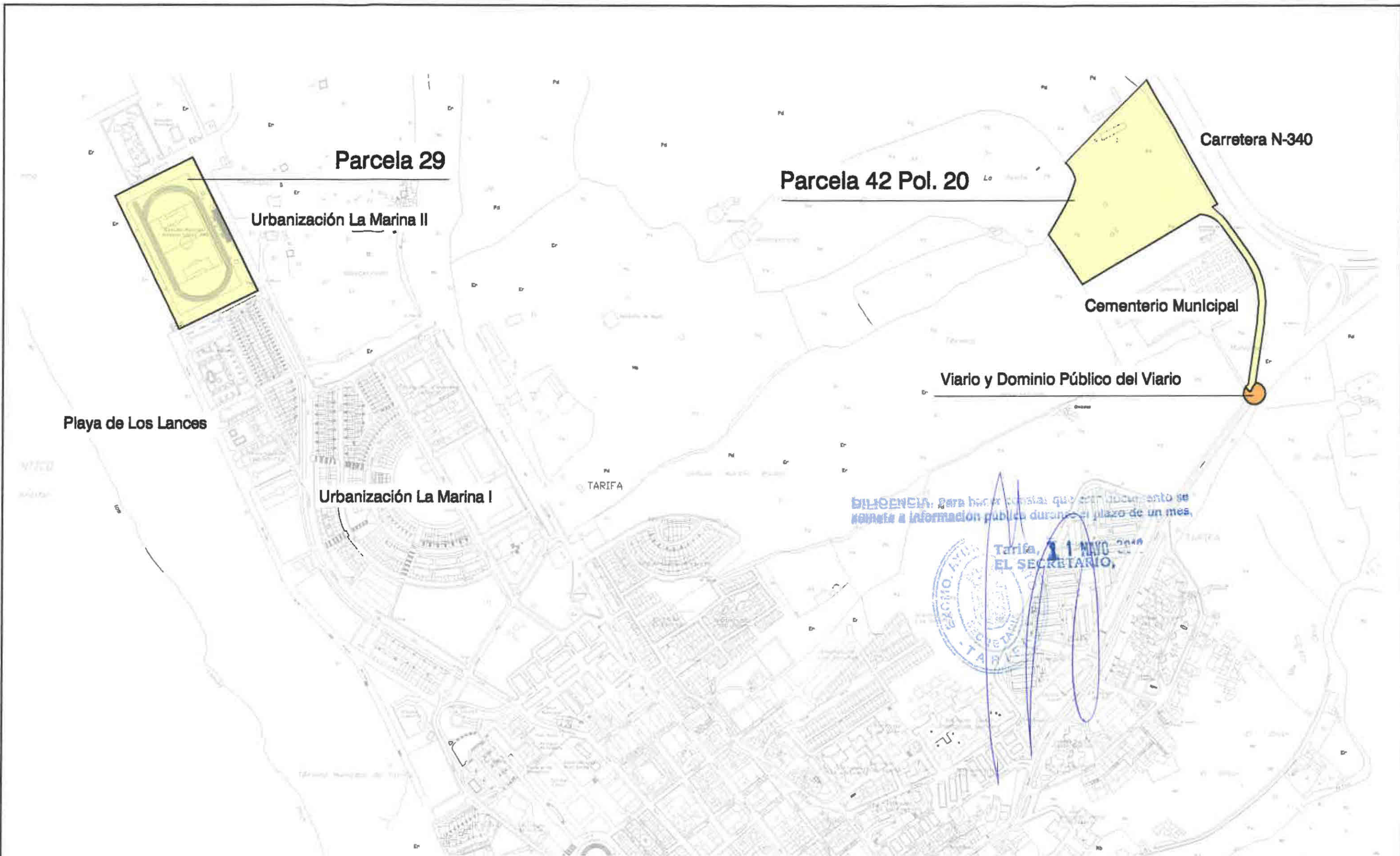
PLANO 01. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento se somete a información pública durante el plazo de un mes.



Tarifa, **11 MAYO 2010**  
EL SECRETARIO,





ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA. PARCELA 29 DE LA ZONA 6 DEL NÚCLEO URBANO DE TARIFA, "LA MARINA I", Y PARCELA 42 DEL POLÍGONO 20 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL EN TARIFA (CÁDIZ).**

**RESUMEN EJECUTIVO. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.**

ABRIL 2018  
 TÉCNICO REDACTOR: JUAN MANUEL ROS COLLANTES DE TERÁN

*BILIGENCIA. Para hacer constar que con documento se pone a información pública durante el plazo de un mes.*

Tarifa, 11 MAYO 2018  
 EL SECRETARIO,  
 (Signature and official stamp)