

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

AGUENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



RESUMEN EJECUTIVO

A.	<u>CONTENIDO Y ALCANCE</u>	2
B.	<u>ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN</u>	2
C.	<u>OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN</u>	3
D.	<u>PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN</u>	4
E.	<u>SUSPENSIÓN DE LICENCIAS</u>	5
F.	<u>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</u>	6

SOLICITUD.

aprobado
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



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:

- Parte de la parcela 29 de uso Equipamiento Deportivo (según la delimitación del plano que se adjunta), con una superficie total de 24.911,06 m², 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, viario de la urbanización "La Marina I".

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL 2013 (Artículo 138.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

- Al sureste, la calle Antonio de Nebrija.

- Al noreste, la prolongación de la Avenida de Los Lances.

Al suroeste, la zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre y la 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 m², 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 m².

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 parte de la mencionada parcela 29 de la zona 6 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina I" (denominada en el documento "AIA TA 01 P29"), del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, que se modifica para, una vez trasladado el Equipamiento Deportivo existente, poder implantar un uso Terciario-Hotelero, que se formalice en un conjunto edificatorio más acorde con la posición que ocupa en la trama urbana de Tarifa.

Al sustituir un uso dotacional público, carente por tanto de aprovechamiento lucrativo, por un uso terciario de carácter privado, se produce lógicamente un incremento de aprovechamiento con respecto al existente, que hace que los terrenos considerados se encuentren en la situación descrita en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA, que determina las causas por las que los terrenos

EFICIENCIA

aprobada

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013

deben adscribirse a la categoría del suelo urbano no consolidado, y que son, en concreto, "precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente."

Tenemos por tanto que, la consecución de los objetivos de la presente innovación no solo incide en la calificación del suelo perteneciente a la parcela 29, si no 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 en la zona. El nivel de dotaciones se mantiene mediante la segregación, de la parcela 29 original, de dos nuevas parcelas a las que se asignará el uso dotacional.

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:

SOLICITUD

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128.º

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

AIA TA 01 P29

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

	Parcela P-29.H	Parcela P-29.EL	Parcela P-29.SIPS
Clasificación	Urbano no consolidado		
Uso	Terciario - Hotelero	Espacios Libres	Equipamiento Socio-Cultural
Superficie	19.770,20m ²	3.540,89 m ²	1.599,97 m ²
Edificabilidad	15.364 m ²		3.200 m ² (no lucrativo)
Ocupación máx (s/ parcela neta)	Bajo rasante: 100% P.B y 1º: 30% P.2º: 20%		100%
Retranqueo a vial público	Libre		Alineado a vial
Retranqueo resto de linderos	Mínimo 5 metros		Adosado a lindero lateral
Nº máximo plantas	P.B. +2		2
Altura máxima	11,00 m		7,00 m

(*) Se podrá eliminar el retranqueo entre los edificios con uso terciario-hotelero y de equipamiento si ambos se ejecutan conjuntamente, y se tratarán como edificios medianeros.

SG-P-42.20	
Clasificación	Sistema General de Equipamientos
Uso	Equipamiento deportivo
Superficie	36.318 m ²
Edificabilidad	500 m ² (no lucrativo)
Nº mínimo plazas de aparcamiento	125 plazas (automóviles) 12 plazas (autobús)

AV TA 01	
Clasificación	Sistema Vial
Uso	Vial
Superficie	3.580 m ²

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, Julio de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,



Antonio Sáez Valls.

SILENCIO.

aprobado
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO 01. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

SELEGENCIA.

aprobado
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 JUL. 2013 (Artículo 128,3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



[Handwritten signature in blue ink]

