

A-8/2012

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
SECRETARÍA
REGISTRO GENERAL
24 ABR. 2012
ENTRADA nº 4405

RESOLUCIÓN
Aprobado
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 128.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA

CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN PARCELA DE INSTALACIONES
ESPECIALES. CASTILLO DE SANTA CATALINA

resumen ejecutivo

ABRIL 2012

A.	Contenido y alcance	2
B.	Ámbito de la innovación	2
C.	Objeto y contenido de la innovación	3
D.	Parámetros urbanísticos de aplicación	4
E.	Suspensión de licencias	4

RESOLUCIÓN de **aprobado**
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-
sión celebrada el día **15 MAYO 2012** (Artículo 176.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 para cambio de calificación en parcela de Instalaciones Especiales (Castillo de Santa Catalina).

B. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

Los terrenos que componen el ámbito de la presente innovación se localizan en el casco urbano de Tarifa, dando fachada al paseo Marítimo que discurre paralelo a la Playa de Los Lances y a la Carretera de la Isla de las Palomas que los separa del Puerto de la Rada.

La parcela limita al norte con la Glorieta de León, al suroeste con la Avenida de los Lances, al sureste con la Carretera de la Isla de las Palomas y al noreste con la Avenida de las Fuerzas Armadas.

C. OBJETO Y CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN

El principal objeto de esta Innovación es la calificación de la parcela afectada por la misma, que debe modificarse para posibilitar la implantación de nuevos usos terciarios, que permitan reactivar un enclave tan significativo dentro del núcleo urbano de Tarifa. Cabe reseñar que en la actualidad la parcela afectada no tiene un uso determinado, ya que el Observatorio Meteorológico que se situaba en ella dejó de estar en funcionamiento hace décadas. La calificación asignada desde el planeamiento general vigente es la de Instalaciones Especiales.

Para garantizar la viabilidad de la implantación del uso terciario en las nuevas parcelas, se modifican las condiciones de aprovechamiento y volumen de la Ordenanza de Actividades del PGOU de Tarifa, contenidas en el artículo 2.8.3 de la Normativa Urbanística.

Por otra parte, debe considerarse que, al sustituirse el uso de Instalaciones Especiales, carente de aprovechamiento lucrativo según el vigente Plan, 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 deben adscribirse a la categoría del suelo urbano no consolidado:

Tenemos por tanto que, la consecución de los objetivos de la presente innovación no solo incide en la calificación del suelo afectado, 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 en la parcela afectada, deben tomarse las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de la proporcionalidad entre aprovechamiento y dotaciones que actualmente existe. Por tanto, de la parcela objeto de esta innovación deberá segregarse la superficie de suelo necesaria para que, una vez calificadas las nuevas parcelas obtenidas con uso dotacional, se mantenga dicha proporcionalidad. Esta segregación por tanto también es objeto de esta innovación.

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 el siguiente cuadro:

	P-1	P-2	P-3	P-4	P-5	P-6
Clasificación	Urbano no consolidado					
Superficie	510 m ²	845 m ²	1.129 m ²	553 m ²	5.441 m ²	1.564 m ²
Uso	Tercario (Comercial)				Equipamiento	Equipamiento Espacios Libres
Ordenanza	Ordenanza de actividades del PGOU de Tarifa (Edificación abierta)				Equipamiento Comunitario de PGOU de Tarifa	Equipamiento Espacios Libres del PGOU de Tarifa

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.

Tarifa, abril de 2012

El arquitecto,