

A-13/2016

ESTUDIO DE DETALLE

Parcelas P6A1 y P2

del Plan Parcial del Sector .

“La Marina II”

Tarifa

(Cádiz)

10034

DILIGENCIA.- El presente ESTU - O
DE DETALLE ha sido aprobado
Inicialmente por: Decreto

el día 14 SET. 2016
(Artículo 40. del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico)



TARIFA, 27 SET. 2016
EL SECRETARIO,

Expte.: 16006
Fecha: Junio 2016

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	2
A.1. Objeto del documento	3
A.2. Promotor del Estudio de Detalle	3
A.3. Antecedentes	3
A.4. Información urbanística	4
A.4.1. Situación	4
A.4.2. Superficie	4
A.4.3. Determinaciones urbanísticas vigentes	5
A.4.4. Características Naturales del Territorio	6
A.5. Estructura de la propiedad	6
A.6. Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle	6
A.7. Justificación de la formulación Estudio de Detalle	7
A.8. Determinaciones del Estudio de Detalle	7
B. PLANOS	9

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por DECRETO

la **4 SET. 2016**
artículo 4.º del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).
TARIFA, **27 SET. 2016**
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por DECRETO

el día 14 SET. 2016
(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 27 SET. 2016
EL SECRETARIO,



A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la redistribución de la superficie máxima destinada a los usos compatibles de las parcelas P6A1 y P2 del Plan Parcial del Sector "La Marina II", situado en la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II" (Cádiz), sin que en ningún momento se altere las edificabilidades de cada una de las parcelas, así como la suma total de las edificabilidades asignadas a cada una de ellas por los correspondientes instrumentos de planeamiento que las delimitaron.

A.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se desarrolla por iniciativa privada, redactándose por encargo de Atalaya Desarrollos Inmobiliarios SL, con CIF B-41.944.513, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1.b) de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento y propietaria actual de ambas parcelas.

A.3. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector "La Marina II", aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz en sesión celebrada el 12 de noviembre de 2002, ya desarrollado y urbanizado, la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en las parcelas P3 y P6A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II", aprobado en sesión plenaria por el Ayuntamiento de Tarifa el 23 de marzo de 2010, así como la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en las parcelas P1, P2 y P5A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II", la cual se encuentra en tramitación ante el Ayuntamiento .



A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Situación

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran situados en el término municipal de Tarifa (Cádiz), siendo denominados Parcela P6A1 y Parcela P2 pertenecientes al Plan Parcial del Sector "La Marina II", antiguo UUI-3.

Dicho sector se sitúa al suroeste del núcleo urbano de Tarifa.

A.4.2. Superficie

El área afectada por el presente Estudio de Detalle tiene una superficie total de 14.465,22 m², según los datos contenidos en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, obtenida de la suma de las siguientes;

- P6A1 1.693,22 m²s
- P2 12.772,00 m²s
- TOTAL SUPERFICIE AFECTADA..... 14.465,22 m²s

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por **DECRETO**

el día **14 SET. 2016**
(Artículo 143 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **27 SET. 2016**
EL SECRETARIO,



A.4.3. Determinaciones urbanísticas vigentes

A.4.3.1. El Plan Parcial del Sector UUI-3 "La Marina II"

El Plan Parcial de Ordenación del Sector UUI-3 "La Marina II", establece para las parcelas objeto del Estudio de Detalle los siguientes parámetros:

	P6A1	P2	TOTAL
Uso Predominante	Residencial VPO	Residencial	Residencial
Usos compatible	Hostelería / Oficinas / Comercio / Equipamientos y servicios públicos / Espacios Libres		
Superficie	1.693,22 m ² s	12.772,00 m ² s	14.465,22 m ² s
Ocupación	100 %	30 %	-
Edificabilidad	5.150,00 m ² t	13.729,90 m ² t	18.879,90 m ² t
Edificabilidad destinada a usos compatibles / % de ocupación	1693,22 m ² t / 100%	3.831,60 m ² t / 30%	5.524,82 m ² t
Nº Máx. Viv.	49	127*	176

*La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa en las parcelas P1,P2 y P5-A., aprobado definitivamente y pendiente de publicación reduce el nº máximo de viviendas de la parcela 2 de 127 a 119.

A.4.3.2. Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial del Sector UUI-3 "La Marina II"

La Modificación puntual del PGOU de Tarifa en las parcelas P-1, P-2 y P-5A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II" (antiguo UUI-3), establece en su artículo 1 la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial La Marina II, en relación al artículo 29. Condiciones de uso en Manzana con Edificación Aislada.

En dicha modificación se establece que:

"Como uso predominante se establece el residencial, admitiéndose como usos compatibles los siguientes;

- Hostelería
- Oficinas
- Comercio
- Equipamientos y servicios públicos
- Espacios libres

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por: *DEORTO*



4 SET. 2016

(Artículo 4.º del Reglamento de Planeamiento)

Redes de infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas



TARIFA, 27 SET. 2016
EL SECRETARIO,

Estos usos podrán ubicarse, bien en edificio independiente del uso principal o bien en cualquiera de las plantas de la edificación. A estos usos se podrá destinar, como máximo, una edificabilidad equivalente a la edificabilidad correspondiente a la ocupación máxima de cada parcela.

La superficie máxima destinada a usos compatibles, se podrán traspasar de unas a otras mediante un Estudio de Detalle (E.D)."

A.4.4. Características Naturales del Territorio

A.4.4.1. Topografía

La parcela P6A1 presenta pendiente descendente hacia la zona de costa de la playa de los Lances.

La parcela P2 tiene una pendiente levemente descendente hacia el suroeste, desde su linde con la Avenida Batalla del Salado, hacia la zona de costa de la playa de los Lances.

A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son propiedad de Atalaya Desarrollos Inmobiliarios, S.L., con CIF B-41.944.513.

A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La Modificación puntual del PGOU de Tarifa en las parcelas P-1, P-2 y P-5A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II" (antiguo UUI-3), establece en su artículo 1:

"La superficie máxima destinada a usos compatibles, se podrán traspasar de unas a otras mediante un Estudio de Detalle"

Asimismo el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su apartado 1 que "Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido".

el día 04 SET, 2016
(Artículo 4.0 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Sus determinaciones tendrán por finalidad prever o ajustar el señalamiento de alineaciones y/o rasantes, así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.



Atendiendo a lo anteriormente señalado, se determina que está plenamente justificada la elección de esta figura de planeamiento para conseguir el objetivo previsto de trasvase de superficie máxima destinada a usos compatibles ya que así lo prevé la modificación puntual reciente del sector.

A.7. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se formula atendiendo a realizar un trasvase de superficie máxima destinada a usos compatibles entre las parcelas P6A1 y P2 pertenecientes al Plan Parcial del Sector UUI-3 "La Marina II".

La Modificación puntual del PGOU de Tarifa en las parcelas P-1, P-2, P-5 de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II", pretende que no se aumente la superficie destinada a usos compatibles total del Plan Parcial "La Marina II", pero en esta misma línea sí permite el trasvase de unas a otras, que es el motivo de este documento.

Actualmente la parcela P6A1 cuenta con una superficie máxima destinada a usos compatibles de 1.693,22 m², para una superficie de 1.693,22 m²s.

Por otro lado, la parcela P2 cuenta con una superficie máxima destinada a usos compatibles de 3.831,60 m², para una superficie de 12.772,00 m²s.

Con el fin de utilizar la superficie destinada a usos compatibles de la Parcela P6A1, se propone el trasvase de superficie destinada a usos compatibles desde la Parcela P6A1 a la Parcela P2A.

A.8. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle redistribuye la superficie máxima destinada a usos compatibles desde la parcela P6A1 a la parcela P2, sin alterar las edificabilidades de cada una de ellas, quedando los parámetros de cada una de ellas tal y como se muestra a continuación:

	P6A1	P2	TOTAL
Uso Predominante	Residencial VPO	Residencial	Residencial
Usos compatible	Hostelería / Oficinas / Comercio / Equipamientos y servicios públicos / Espacios Libres		
Superficie	1.693,22 m ² s	12.772,00 m ² s	14.465,22 m ² s
Ocupación	100 %	30 %	
Edificabilidad	5.150,00 m ² t	8.159,70 m ² t	13.309,70 m ² t
Edificabilidad destinado a usos compatibles	60,56 m ² t	5.464,26 m ² t	5.524,82 m ² t

Puede comprobarse que la suma total de edificabilidad, viviendas y superficies destinadas a usos compatibles no se modifica en el presente Estudio de Detalle.

Junio 2016

Los Arquitectos



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por **DECRETO**

de fecha **14 SET. 2016**
(Artículo 40. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **27 SET. 2016**
EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por DECRETO

el día 27 SET. 2016
(Artículo 43 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 4 SET. 2016
EL SECRETARIO,



B. PLANOS



DILIGENTE en el presente ESTUDIO DE DETALLE de uso aprobado el día 19 de SET. 2016. Inicia el día 19 de SET. 2016. (Artículo 174 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



REDISTRIBUCIÓN DE USOS COMPATIBLES				
PARCELA	SUPERFICIE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE COMPATIBLES	M2 USOS COMPATIBLES	Nº VIVIENDAS
P6A1	1.693,22 m ²	1.693,22 m ²	60,56 m ² t	49
P2	12.772,00 m ²	13.729,90 m ²	5.464,26 m ² t	127
TOTAL	14.465,22 m²	15.423,12 m²	5.524,82 m²t	176

PLAN PARCIAL SECTOR "LA MARINA II"
 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P6A1 I Y P2
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA MARINA II"
 TARIFA, CÁDIZ

SITUACIÓN
 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
 REDISTRIBUCIÓN DE USOS COMPATIBLES

01

Exp.: 1464 / 2016
 Fecha: 19 de SET. 2016
 Escala: 1/5.000
 Autor: D. Domínguez / Inge.

Jose J. Martín Granda
 SECRETARIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Rafael Chacón Muñoz
 SECRETARIO DE ECONOMÍA LOCAL