



RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA (CADIZ) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE ALBACERRADO

RESUMEN EJECUTIVO INNOVACION POR MODIFICACION PGOU DE TARIFA DE LA U.E. DE ALBACERRADO

| | | |
|--|---|--|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| | Código Seguro de Validación | [REDACTED] |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| | Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/3637 - Fecha Registro: 02/04/2019 14:03:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



| | |
|--------------------------------------|--|
| Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román | SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.06.2020. |
| | 02/07/2020 |

| | | |
|--|---|---|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| | Código Seguro de Validación | 1dbd7df3f60e4e51a053ade8a3690220001 |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



Se incorpora el presente Resumen Ejecutivo a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la U.E. de Suelo Urbano No Consolidado Albacerrado en cumplimiento del artículo 19.3. de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Efectivamente el artículo 19.3. de la LOUA 7/2002, en su redacción dada tras la modificación que operó sobre la misma introducida por la Ley 2/2012, determina que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 y que deberá expresar en todo caso: La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración; y En su caso, los ámbitos en los que la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme al artículo 27.

En lo que se refiera a la Modificación que nos ocupa ya se ha dejado claro en la Memoria Justificativa y Vinculante del mismo cual es el objeto del mismo, su conveniencia y oportunidad, su justificación y las determinaciones urbanísticas que mantiene y las que cambia o fija en relación con lo establecido en el Planeamiento General del que trae causa.

1. Objetivos

El objetivo de la presente innovación es la modificación de distintas determinaciones urbanísticas de la U.E. de Suelo Urbano de Albacerrado del actual PGOU de Tarifa que no afectan ni a la ordenación vigente en la Unidad ni implica aumento de la edificabilidad de la misma y que resumidamente resultan ser las siguientes:



- Redistribución de todas las viviendas asignadas a la parcela P 4 en favor de las parcelas P1, P4 y P8 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado y consecuentemente mantener como Uso característico de los dos actuales con que cuenta exclusivamente el Hotelero y atribuyéndole como tal además el terciario de la referida Parcela P4 ,y suprimir en ella el uso Residencial otro de los usos característicos de la misma y la referencias y equivalencias que ello implican.
- Redistribución de edificabilidades asignadas a la parcela P8 en favor de la parcela P4.
- Mantener el Uso característico Hotelero de la Parcela P4 y suprimir el Residencial otro de los usos característicos de la misma y la referencias y equivalencias que ello implican.
- Habilitar expresamente el traslado de unidades de vivienda y/o edificabilidades entre las distintas parcelas que conforman la Unidad de Ejecución mediante la figura de planeamiento del Estudio de Detalle en los términos que posibilita la LOUA 7/2002.

2. Promotor de la Modificación.

La tramitación de la presente modificación se somete a consideración de la administración competente, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa para su iniciación por petición de la sociedad mercantil Promociones Gilper 2007, SL, con CIF B-72069016, como promotor con domicilio Social en C/ San José Obrero 11 de Conil de la Fra. del presente documento, en virtud de lo establecido en el apartado b) 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.

RESUMEN EJECUTIVO INNOVACION POR MODIFICACION PGOU DE TARIFA DE LA U.E. DE ALBACERRADO

| | |
|--------------|--|
| Firma 1 de 1 | SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.06.2020. |
| | 02/07/2020 |
| | Antonio Aragón Román |

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |  | |
| | Código Seguro de Validación | 1dbd7df3f60e4e51a053ade8a3690220001 | | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | | |

3. **Ámbito de la Modificación.**

El ámbito de la presente Modificación con carácter general lo conforma toda la Unidad de de Suelo Urbano de Albacerrado del actual PGOU de Tarifa en tanto se introduce alguna alteración y determinación general para toda la Unidad, sin bién con carácter específico exclusivamente se introducen alteraciones concretas que afectan a todas las parcelas lucrativas, y especialmente a las Parcelas P 1, P4 y P8.

4. **Contenido de la Modificación .**

La Modificación del PGOU de Tarifa e distintas determinaciones urbanísticas de la U.E. de Suelo Urbano de Albacerrado del actual PGOU de Tarifa en concreto en lo siguiente:

- Modificación del número máximo de viviendas asignadas a las Parcelas P1, P4, y P8 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado.

Se modifica el número máximo de viviendas asignadas a las parcelas P1, P4 y P8 por el Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012, de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro:

| PARCELA | Nº viviendas |
|---------|--------------|
| P1 | 17 viviendas |
| P4 | 0 viviendas |
| P8 | 11 viviendas |



RESUMEN EJECUTIVO INNOVACION POR MODIFICACION PGOU DE TARIFA DE LA U.E. DE ALBACERRADO

Firma 1 de 1

Antonio Aragón Román

02/07/2020

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
23.06.2020.

| | | | |
|---|---|---|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |  |
| | Código Seguro de Validación | 1dbd7df3f60e4e51a053ade8a3690220001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |



- Modificación de la edificabilidad asignada a las Parcelas P4, y P8 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado.

Se modifica la edificabilidad asignada a las parcelas P4 y P8 por el Estudio de Detalle del Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012, de acuerdo con lo establecido en el siguiente cuadro:

| PARCELA | Edificabilidad |
|---------|--|
| P8 | 602,72 m2 edif. residencial |
| P4 | 2.382,53 m2 edif. hotelera o terciaria |

- Supresión del Uso Residencial y la equivalencia de 1 vivienda igual a 4 plazas hoteleras en la Parcela P 4 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado.

Se modifica de las Normas Urbanísticas contenidas en la Memoria de 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 el artículo 6 relativo a Reparto de Reparto de Edificabilidades y Usos en el Cuadro Resumen suprimiéndose como Uso el Residencial con respecto a la Parcela P4 , como el artículo 8 relativo a Ordenanzas Particulares de la " Parcela P4 " suprimiéndose como Uso el Residencial y la equivalencia de 1 vivienda = 4 plazas hoteleras.

- Supresión de la determinación de que las edificabilidades asignadas a cada parcela de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado únicamente podrán ser trasvasadas mediante la Modificación del Plan General o mediante el Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad y que resultó aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno, en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012.

Se modifica de las Normas Urbanísticas contenidas en la Memoria de 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 el artículo 6 relativo a Reparto de Reparto de Edificabilidades y Usos, suprimiéndose el párrafo cuarto del mismo que determina que las edificabilidades asignadas a cada parcela de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado únicamente podrán ser trasvasadas mediante la Modificación del Plan General o mediante el Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad.

RESUMEN EJECUTIVO INNOVACION POR MODIFICACION PGOU DE TARIFA DE LA U.E. DE ALBACERRADO

Firma 1 de 1
 Antonio Aragón Román
 SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.-
 Aprobado definitivamente por
 acuerdo de Pleno de fecha
 23.06.2020.
 02/07/2020

| | | | |
|--|---|---|--|
| | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | | |
| | Código Seguro de Validación | 1dbd7df3f60e4e51a053ade8a3690220001 | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

5. Suspensión de Licencias.

Determina el artículo 27.2 de la LOUA 7/2002 sobre la Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística :



" 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.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años."

La preceptiva suspensión de licencias afecta todas las parcelas afectadas por esta Modificación Puntual del Plan General de Tarifa en la U.E. de Suelo Urbano Albacerrado , pudiéndose conceder licencias en el ámbito en que se establece la suspensión en el caso de que los Proyectos cumplan, simultáneamente, las condiciones establecidas en el planeamiento vigente y en el Documento de Modificación en trámite.

RESUMEN EJECUTIVO INNOVACION POR MODIFICACION PGOU DE TARIFA DE LA U.E. DE ALBACERRADO

| | | |
|--------------------------------------|------------|--|
| Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román | 02/07/2020 | SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.06.2020. |
|--------------------------------------|------------|--|

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |  | |
| | Código Seguro de Validación | 1dbd7df3f60e4e51a053ade8a3690220001 | | |
| | Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | | |
| | Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | | |

**FICHA URBANISTICA NUEVA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO DE ALBACERRADO DEL PGOU DE TARIFA.**

Denominación: U.E. de Suelo Urbano No Consolidado de Albacerrado del PGOU de Tarifa.

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución.

Densidad: Setenta viviendas/ Hectárea (70 viv/Ha).

| | |
|------------------------------|---------------|
| Edificabilidad = 18.535 m2 t | |
| -Uso Residencial Libre: | 8.962,27 m2 t |
| - Uso Residencial Protegida: | 4.819,20 m2 t |
| - Uso Terciario: | 2.371 m2 t |
| | |
| - Uso Hotelero: | 2.382,53m2t |
| | |
| TOTAL: | 18.535 m2 t |

Usos: Residencial, Terciario y Hotelero (este último en la Parcela P4), así como cualquier otro compatible conforme al PGOU en el suelo urbano consolidado.

Tipologías: Cualquiera de las residenciales unifamiliar o plurifamiliar previstas en el planeamiento, según desarrollo a realizar en los Estudios de Detalle.

Número Máximo de Viviendas: Ciento sesenta y seis (166) de las que cincuenta y cinco (55) serán Protegidas.

Cesiones: El terreno y el aprovechamiento urbanístico necesario para construir 55 viviendas protegidas (Parcela P 10 del Proyecto de Reparcelación) con una edificabilidad total de 4.819,20 m2).

Así mismo el Ayuntamiento recibe en la denominada Parcela P 9 de la Ordenación de la Unidad un local comercial en bruto de 400 m2 de superficie en la planta baja de la construcción a realizar. como equipamiento públicos.

Sistema Actuación: Compensación.

Situación Actual de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión de la Unidad:
 Estudio de Detalle de la Unidad aprobado con fecha de 27 de Noviembre de 2012. Proyecto de Reparcelación aprobado con fecha de 29/10/2015.
 Proyecto Urbanización aprobado con fecha de 30/03/2016.

RESUMEN EJECUTIVO INNOVACION POR MODIFICACION PGOU DE TARIFA DE LA U.E. DE ALBACERRADO

| | |
|--------------------------------------|--|
| Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román | SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.06.2020. |
| | 02/07/2020 |

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 1dbd7df3f60e4e51a053ade8a3690220001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





NUEVO CUADRO PARCELARIO CON SUPERFICIES, USOS, EDIFICABILIDADES Y VIVIENDAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO DE ALBACERRADO DEL PGOU DE TARIFA.

| PARCELA | SUP./m ² | Edif. Resd./Terc./Hotel. | Nº VIV. | Nº Plantas | USOS |
|-----------------|-----------------------------|---|------------------------------|-----------------------|---|
| P1 | 435,00 m ² | 970,00 m ² R 150 m ² T | 17 | Tres (3) + Ático | Residencial, Terc. y compatibles |
| P2 | 1.789,00 m ² | 1.410,00 m ² R 1.400 m ² T | 24 | Dos(2) + Ático | Residencial, Terc. y compatibles |
| P3 | 610,00 m ² | 1.050,00 m ² R 300,00 m ² T | 13 | Tres (3) + Ático | Residencial, Terc. y compatibles |
| P4 | 985,00 m ² | 2.382,53 m ² Hotelera | | Cuatro (4) + Ático | Hotelero y compatibles |
| P5 | 794,00 m ² | 1.355,00 m ² | 12 | Dos (2) + Ático | Residencial y compatibles |
| P6 | 471,00 m ² | 1.027,00 m ² | 7 | Dos (2) + Ático | Residencial y compatibles |
| P7.1 | 353,00 m ² | 200,00 m ² | 1 | Dos (2) + Ático | Residencial y compatibles |
| P7.2 | 270,00 m ² | 150,00 m ² | 1 | Dos (2) + Ático | Residencial y compatibles |
| P7.3 | 270,00 m ² | 150,00 m ² | 1 | Dos (2) + Ático | Residencial y compatibles |
| P7.4 | 270,00 m ² | 150,00 m ² | 1 | Dos (2) + Ático | Residencial y compatibles |
| P7.5 | 270,00 m ² | 150,00 m ² | 1 | Dos (2) + Ático | Residencial y compatibles |
| P8 | 353,00 m ² | 602,72 m ² | 11 | Dos (2) + Ático | Residencial, Terc. y compatibles |
| P9 | 604,00 m ² | 1.780,00 m ² R | 22 | Cuatro (4) + Ático | Residencial, Terc. y compatibles |
| P10 | 1.356,00 m ² | 4.819,20 m ² R Protegida | 55 V.P.O. | Cuatro (4) + Ático | Residencial |
| P11 | 368,00 m ² | 388,58 m ² T | - | Dos (2) | Terciario |
| V1, V2, y V3 | 2.473,00 m ² | - | - | - | Espacio Libre Público (Sist.Local) |
| Parcela V4 | 1.892,00 m ² | - | - | - | Espacio Libre Público (Sistema General) 2.076,00 m ² |
| P.E.P. | 184,00 m ² | - | - | - | |
| Viario | 10.967,00 m ² | - | - | - | Sistema General Viario y Viario Interno |
| TOTAL | 24.714,00 m ² | 13.781,47 m ² R 2.371 m ² T 2.382,53 m ² H | 116 +55 (VPO) = 166 | | |

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
23.06.2020.

02/07/2020

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 1dbd7df3f60e4e51a053ade8a3690220001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





En Conil de la Frontera a 4 Septiembre de 2018

Asistencia Técnica: URBAKAS SUR S.L.

Arquitecto Superior

José Antonio Albarrán Bailén

Nº Colegiado 212 en el COAC

Abogado Urbanista

Francisco Alba Sánchez

Nº Colegiado 4648 en el ICAC

RESUMEN EJECUTIVO INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PGOU DE TARIFA DE LA U.E. DE ALBACERRADO

| | |
|--------------------------------------|--|
| Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román | SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.06.2020. |
| | 02/07/2020 |

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 1dbd7df3f60e4e51a053ade8a3690220001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

