



DOCUMENTO V. PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO". TARIFA
DICIEMBRE 2020

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado Inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
--------------	----------------------	---	------------

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	a699075d866a49a5af6b0a04b2efea32001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/1889 - Fecha Registro: 26/02/2021 18:18:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	3d759f872a9146149e41e54a62ff0d7a001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DOCUMENTO V. PLAN DE ETAPAS

5.1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.	3
5.2. ORDEN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.	3
5.3. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.	4
5.4. PLAZOS DE URBANIZACIÓN	8
5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPORCIONALIDAD ENTRE LAS FASES DE URBANIZACIÓN	8

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
--------------	----------------------	---	------------



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc V- 2

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3d759f872a9146149e41e54a62ff0d7a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

5. PLAN DE ETAPAS

5.1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.

Se establecen para el Sector **tres etapas** en ámbitos diferenciados para la ejecución de las Obras de Urbanización dentro de una única Unidad de Ejecución coincidente con la totalidad del suelo delimitado por el Plan Parcial de Ordenación para el sector SUS-TA-02 "Albacerrado". No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá ajustar estas etapas o establecer una única etapa de urbanización.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las fases de urbanización a seguir para evitar costes extras de mantenimiento, especialmente en lo que se refiere a las zonas verdes y espacios libres, así como el modo de evitar los deterioros derivados de la realización de las obras de edificación.

La Unidad de Ejecución delimitada asegura la idoneidad técnica y la viabilidad económica, así como permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

5.2. ORDEN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El orden de la realización de la obras se establece en tres fases; el orden se establece en el plano Plan de Etapas.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
--------------	----------------------	---	------------



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 3

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3d759f872a9146149e41e54a62ff0d7a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

5.3.PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

CAPÍTULO 1. PROGRAMACIÓN

FASE 1. URBANIZACIÓN GENERAL

- CONEXIÓN CON CALLE BATALLA DEL SALADO
- VIARIO PRINCIPAL + VIARIO SECUNDARIO
- SGV "ENLACE NORTE"
- SGEL-02 BATALLA DEL SALADO
- SLEL-01
- EQUIPAMIENTOS 01-02-03
- DESMONTE DE LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN (L.M.T)
- PARCELAS LUCRATIVAS NETAS



La fase1 de urbanización general comprende:

- Las obras de infraestructuras y dotaciones necesarias para la integración en las redes ya existentes de la ciudad para posibilitar el desarrollo de la totalidad de la edificación.
- Demolición de las edificaciones no compatibles con el Plan Parcial de Ordenación.
- La ejecución del viario de borde conectándolos con la trama viaria de la ciudad, a través de la intersección con la calle Batalla del Salado.
- El Sistema General de Espacios Libres anexo a la calle Batalla del Salado.
- Ejecución del Sistema General viario adscrito "Enlace Norte"
- Cesión de las parcelas dotacionales anexas al vial A.
- Estas obras deberán iniciarse en un plazo no superior a 12 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- La ejecución de la edificación, podrá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización, siempre que se cumplan las determinaciones que a tal efecto imponen la L.O.U.A y el Reglamento de Gestión Urbanística.



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3d759f872a9146149e41e54a62ff0d7a001

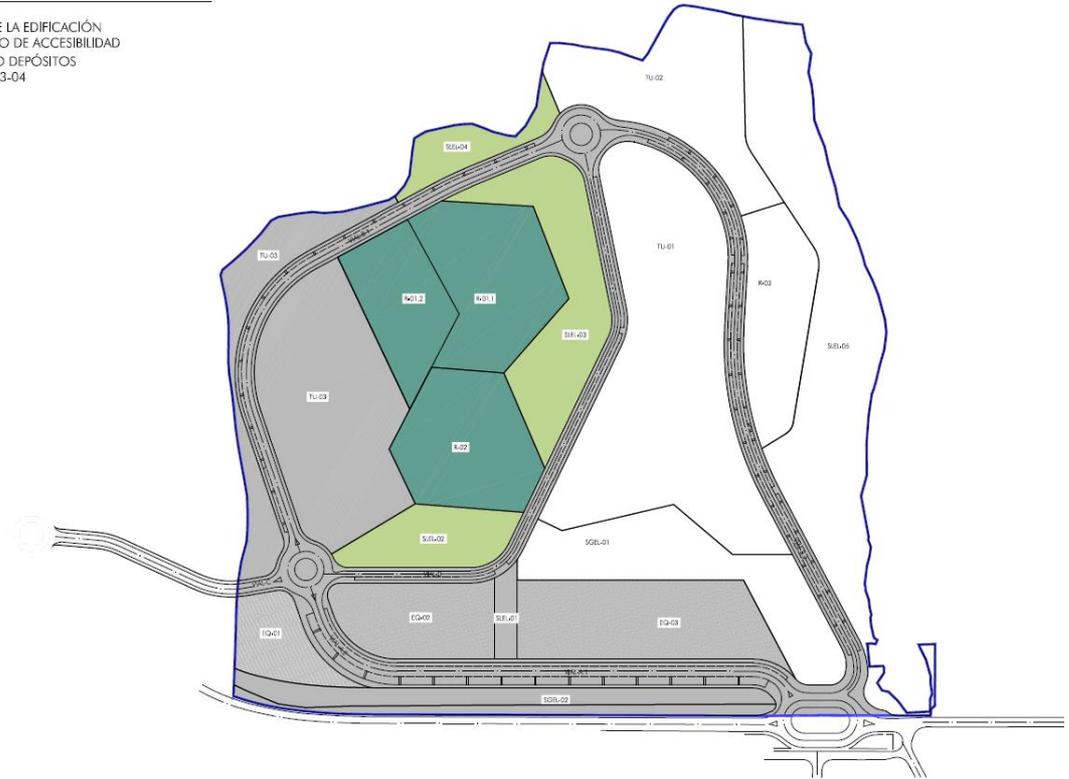
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FASE 2. COLMATACION PRIMER ANILLO

- FASE 2 DE LA EDIFICACIÓN
- PROYECTO DE ACCESIBILIDAD
- TRASLADO DEPÓSITOS
- SLEL-02-03-04



La **fase 2** de ejecución posterior contempla:

- Ejecución de los espacios libres locales EELL-02-03 y 04
- La ejecución de estas obras no podrá demorarse en su inicio más de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 10.06.2021.

16/06/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Parados nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
 Tlf./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 5

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3d759f872a9146149e41e54a62ff0d7a001

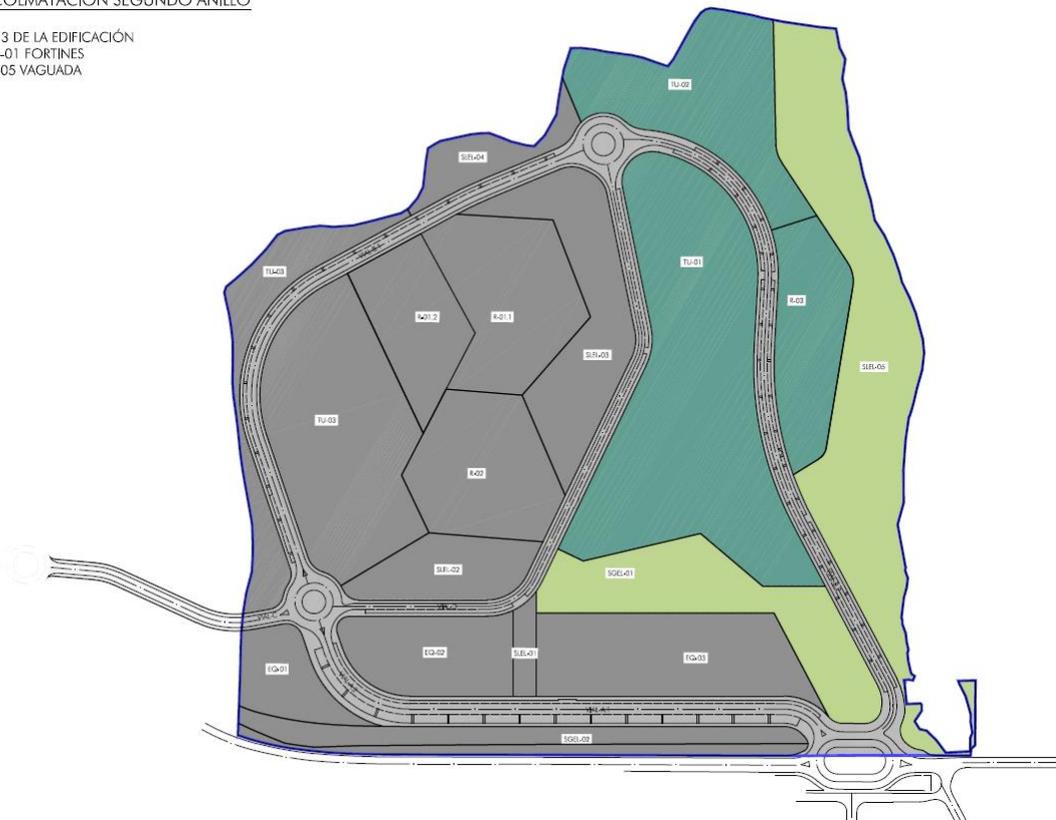
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FASE 3. COLMATACIÓN SEGUNDO ANILLO

- FASE 3 DE LA EDIFICACIÓN
- SGEL-01 FORTINES
- SLEL-05 VAGUADA



La fase 3 de ejecución posterior contempla:

- Ejecución del Sistema General de Espacios Libres que incluye los dos fortines dentro del sector.
- Ejecución del espacio libre anexos al arroyo EELL-05.
- La ejecución de estas obras no podrá demorarse en su inicio más de 36 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

SECRETARIO GENERAL.-
 DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 10.06.2021.
 16/06/2021
 Antonio Aragón Román



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
 Tlf./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 6

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 3d759f872a9146149e41e54a62ff0d7a001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

La construcción de los equipamientos previstos por el Plan Parcial de Ordenación se ejecutará mediante acciones de inversión pública o, en su caso, mediante convenios con entidades privadas. Sobre estas obras existe duda sobre el momento real en el que se pondrán en marcha, ya que dependen de programas e inversiones sobre los que la administración local no tiene carácter decisorio totalmente. No obstante esta circunstancia, desde la administración local deberá impulsarse su ejecución en las condiciones y fases previstas en el presente Plan Parcial al objeto de desarrollar satisfactoriamente la ordenación prevista.

CAPÍTULO 3. EJECUCIÓN DEL RESTO DE LA EDIFICACIÓN

Conforme al artículo 54 de la LOUA no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos siguientes, establecidos en el punto 1 del artículo 55:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, duque al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

CAPÍTULO 4. PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Conforme a lo establecido en el artículo 18.3.c de la LOUA, este Plan Parcial de Ordenación debe especificar los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas.

El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos (2) años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la Calificación Provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Dicho plazo de finalización será con



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

Doc V- 7

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tlfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
Antonio Aragón Román	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3d759f872a9146149e41e54a62ff0d7a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

carácter general de treinta (30) meses (de conformidad con el artículo 39.1 del Decreto 149/2006), pudiendo ampliarse excepcionalmente por otros quince (15) meses.

5.4. PLAZOS DE URBANIZACIÓN

Se reajustan los plazos máximos de ejecución que se establecen para el posterior desarrollo del Plan Parcial que desde su aprobación definitiva serán los siguientes:

- Proyecto de Reparcelación: 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial
- Presentación del Proyecto de Urbanización: en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de las obras de urbanización fase 1: 1 año después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización fase 1: 2 años desde el inicio.
- Inicio de las obras de urbanización fase 2: 3 años después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización fase 2: 2 años desde el inicio.
- Inicio de las obras de urbanización fase 3: 5 años después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización fase 3: 2 años desde el inicio.
- Los propietarios de las parcelas resultantes, tras la ejecución del planeamiento, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo de dos años contado desde la recepción de la urbanización.
- Así mismo, tendrán un plazo de tres años para la finalización de la edificación desde la obtención de la licencia.

5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPORCIONALIDAD ENTRE LAS FASES DE URBANIZACIÓN

Se justifica la proporcionalidad entre las fases de urbanización teniendo en cuenta la variación entre los costes de desarrollo de cada una de las fases en relación al aprovechamiento subjetivo de las mismas es prácticamente despreciable.

Tarifa, diciembre de 2.020



Miguel A. Rojas Rodríguez Jose A. Ruiz Villén



Factor (ia) Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas nº26, Portal 2, 1ªA, Oficina 3. 41001-Sevilla
Tfn./Fax: 954 00 36 13

factor-ia@factor-ia.com

Doc V- 8

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román
SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	3d759f872a9146149e41e54a62ff0d7a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	