

**ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO ESTUDIO DE
DETALLE DE LAS PARCELAS P2 Y P4 DE LA UNIDAD
DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO DE ALBACERRADO DEL PGOU DE
TARIFA (CADIZ)**

**EMPLAZAMIENTO : Calles Avenida del Trabajo, Eolo y Viento
de Tramontana de Tarifa .**

PROMOVIDO POR : GILPER 2007,S.L.

REDACTOR: ARQUITECTO JOSE ANTONIO ALBARRAN BAILÉN

Marzo 2020

1

	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 2021/2124 - Fecha Registro: 05/03/2021 14:32:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	38d9c65aabd34168a12a7387852d405e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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 al Estudio de Detalle 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.



Resumidamente:

El objeto de este Estudio de Detalle es ya hemos dicho que no es sino traspasar la edificabilidad terciaria sobrante y no consumida en la Parcela P2 de la U.E. Albacerrado a la Parcela P4, aun si construir, una vez edificada la primera y ejecutado el Proyecto y las posteriores Modificaciones del mismo al amparo de la Licencia de Obra Mayor otorgada por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 19 de septiembre de 2017 de un Proyecto de 24 viviendas, Locales y Garajes, cuya ejecución se encuentra a fecha de hoy finalizada hasta el punto que cuenta ya el edificio con Licencia de Primera Ocupación otorgada por Decreto de Alcaldía N° 3073/ 2019.

Ya hemos dicho que el propio Certificado Final de Obra y su Anexo, y además el último Modificado del Proyecto inicial aprobado por ese Ayuntamiento, dejó constancia que habían quedado pendiente de consumir 396,3 m2 de edificabilidad terciaria de esa Parcela P2, que con este estudio de detalle se pretenden traspasar a la P4. Esa apreciación y constancia del sobrante de edificabilidad computable no consumida, viene avalado por la constatación municipal de ese hecho con la concesión de la referida Licencia de 1ª Ocupación al edificio proyectado y ejecutado.

Realmente el objetivo de este traspaso de edificabilidad a la parcela P4, resulta casi el mismo que el ultimo Modificado del PGOU de esta Unidad aprobado definitivamente

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

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	38d9c65aabd34168a12a7387852d405e001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	


en sesión plenaria de 20 de mayo de 2019 por esta parte, posibilitar la construcción de un establecimiento turístico hotelero en esa Parcela, de forma que en esta podría tener acogida un establecimiento hotelero con los equipamientos necesarios e exigibles a un establecimiento de categoría y con el número de plazas que resulte admisible por remisión a las que posibilite la legislación turística en ella, en atención a las características urbanísticas, geométricas y geográficas de la parcela, tales como su superficie, edificabilidad y localización, y las propias de naturaleza turística que resulten procedentes según la clasificación, modalidad, grupo o categoría en el que resulte encajable la parcela y al tipo de establecimiento turístico hotelero a que pretenda destinarse la misma.

Con esa opción por la que opta el último Modificado del Plan General de la Unidad aprobado definitivamente ya referido, y con este traspaso de edificabilidad contenido en este estudio de Detalle, se pretende dotar, reforzar y destinar la Parcela P4, una parcela, importante dentro de la Unidad, ligada y colindante con el centro urbano de Tarifa, apenas a 5 minutos paseando del mismo, a un uso hotelero, con expresa renuncia al residencial, y así se está garantizando la implantación de un establecimiento hotelero de cierta entidad y categoría que vendrá a paliar esa escasez o déficit de oferta alojativa hotelera vinculada al centro urbano de Tarifa.

Todo ello explica desde luego, no solo la decisión asumida de destinar la parcela a esa finalidad hotelera, sino también el traspaso de edificabilidades provenientes de otras parcelas de la Unidad en favor de la parcela P 4 donde se implantará el Hotel, así como la renuncia al inicial uso residencial a la que se podía destinar la misma y a todas las referencias que en la Ordenanza aplicable a la misma se planteaban en relación con ese uso.

Ya hemos dicho también que las fichas y determinaciones urbanísticas de ambas parcelas, una vez se haya aprobado definitivamente este Estudio de Detalle, que en todo caso debe esperar para su aprobación definitiva, a la a su vez aprobación definitiva previa del Modificado Puntual del PGOU de la U.E. Albacerrado en trámite y aprobado hasta ahora de forma inicial que ya hemos referido, quedarán de la siguiente forma

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	38d9c65aabd34168a12a7387852d405e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



fijándose pues como determinaciones urbanísticas vinculantes para las parcelas objeto del Estudio de Detalle las siguientes:

Parcela P2:

Superficie: 1.789,00 m²
 Techo residencial: 1.410,00 m²
Techo terciario: 1.003,70 m²
 Nº de Viviendas: Veinticuatro (24)
 Nº de Plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático.
 Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
 Ocupación: 100%
 Forma de actuación: directamente a través de licencia.
 Condiciones de uso:
 Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.
 Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
 Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

 Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Parcela P4:



Superficie: 985,00 m²
Techo hotelero: 2.382,53 m²

Techo terciario: 396,3 m²

Nº de Viviendas: Cero (0)

 Nº de Plantas sobre rasante: Cuatro (4) + Ático.
 Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
 Ocupación: 100%
 Forma de actuación: directamente a través de licencia.
 Condiciones de uso:
 Uso hotelero y terciario.
 Usos compatibles con ambos: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

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

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	38d9c65aabd34168a12a7387852d405e001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

La instalación hotelera se adecuará, dentro la categoría que se designe, a lo especificado en cuanto a diseño en la legislación vigente a la fecha de la solicitud de licencia de apertura de la instalación.

*** El resto determinaciones urbanísticas: las propias y mismas que establece el PGOU para esa Unidad y los Modificados del Plan que se han ido sucediendo y el que se aprobará definitivamente antes que este Estudio de Detalle, así como el primigenio Estudio de Detalle de la Unidad del año 2012.**


En ningún caso, y como no podía ser de otra forma, al margen de los cambios descritos, este Estudio de Detalle no modificará en absoluto ni el uso global ni los compatibles que le asigna el PGOU y el último Modificado del PGOU aprobado definitivamente referente a la Unidad de Albacerrado en general , a las parcelas P2 y P4 en concreto, y al resto de las parcelas que componen la Unidad cuyas determinaciones urbanísticas quedarán inalterables. Tampoco este Estudio de Detalle modifica alguna otra determinación urbanística del primigenio Estudio de Detalle de la Unidad del año 2012, manteniéndose incluso para las Parcelas P2 y P4, objeto del presente Estudio, las mismas alineaciones y rasantes que quedaron fijados en ese Estudio anterior.


Dejar constancia que ningún ámbito que constituye las parcelas que conforman el objeto de este Estudio de Detalle ve suspendido su ordenación, ejecución o intervención por la tramitación de este .

Finalmente a modo de CONCLUSION indicar que las consideraciones y determinaciones urbanísticas fijadas y propuestas en este Estudio de Detalle serán de aplicación ineludible por parte de los promotores de cualquier actuación de edificatoria en las parcelas referidas, tras su tramitación y aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Tarifa.

En Conil de la Frontera, 10 de noviembre de 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	38d9c65aab34168a12a7387852d405e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original




Fdo. Arquitecto Autor de este Documento: José Antonio Albarrán Bailén.

ALBARRAN
BAILÉN JOSE
ANTONIO -
Firmado digitalmente
por ALBARRAN BAILEN
JOSE ANTONIO -
Fecha: 2020.11.13
10:54:33 +01'00'

Por la Propiedad: GILPER 2007 S.L. Su Administradora: M^a Virtudes Pérez Gil.

MARIA
VIRTUDES
PEREZ (R:
B72069016)
Firmado digitalmente por
MARIA VIRTUDES PEREZ (R:
B72069016)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:11016/HejaCA-34966/
Tono:2067/Folio:64/
Fecha:05/12/2013 11:36:57
serialNumber=dCE
givenName=MARIA VIRTUDES
sn=PEREZ GIL, cn= MARIA
VIRTUDES PEREZ (R:B72069016),
2.5.4.97=VATES-B72069016,
o=GILPER 2007 SL, c=ES
Fecha: 2020.11.13 11:36:57 +01'00'

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

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	38d9c65aab34168a12a7387852d405e001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

