

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa  
**SECRETARÍA**  
**REGISTRO GENERAL**  
 20 ENE. 2017  
 ENTRADA nº. 651

# ESTUDIO DE DETALLE

Parcelas P1 y P2

del Plan Parcial del Sector .

“La Marina II”

Tarifa

(Cádiz)

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **20 JUN. 2017** (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **28 JUN. 2017**

EL SECRETARIO, *Acc. Tal.*



*[Handwritten signature]*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA  
 Documento INSCRITO Y DEPOSITADO en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios catalogados con el número **48** en fecha **25.06.2017**



*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por *Decreto de Acuerdo*

el día **19 ABR. 2017**

(Artículo 47 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, **10 MAYO 2017**

EL SECRETARIO,



*[Handwritten signature]*

Expte.: 17001

Fecha: Enero 2017

<b>A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA</b>	<b>2</b>
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. Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle	7
A.6. Justificación de la formulación Estudio de Detalle	7
A.7. Determinaciones del Estudio de Detalle	8
<b>B. PLANOS</b>	<b>10</b>

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía

TARIFA, 19 ABR. 2017  
 artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 TARIFA, 10 MAYO 2017  
 EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 20 JUN. 2017 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 28 JUN. 2017  
 EL SECRETARIO, ACCTAL,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por ~~SECRETARIO SECRETARÍA~~

el día **19 ABR. 2017**  
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **10 MAYO 2017**  
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **20 JUN. 2017**  
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **28 JUN. 2017**

EL SECRETARIO, ~~SECRETARÍA~~



**A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO**

El objeto del presente documento es la redistribución de las edificabilidades y de las superficies máximas destinadas a usos compatibles de las parcelas P1 y P2 del Plan Parcial del Sector "La Marina II", situado en la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II" (Cádiz), trasvasando edificabilidad desde la parcela P1 a la P2, sin que en ningún momento se aumente la suma total de las edificabilidades asignadas por los correspondientes instrumentos de planeamiento que las delimitaron, ni que el trasvase supere el límite máximo del 10% de la suma de las edificabilidades de ambas parcelas, y redistribuyendo la superficie máxima destinada a los usos compatibles entre las parcelas P1 y P2 del Plan Parcial del Sector "La Marina II", situado en la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II" (Cádiz).

**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 de las 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 P1, P2 y P5A de la zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II", aprobada definitivamente el 26 de julio de 2016 y publicada su aprobación en el B.O.P. de Cádiz N° 215 de 11 de noviembre de 2016, así como el Estudio de Detalle de las parcelas P6A1 y P2 del Plan Parcial del Sector "La Marina II", aprobado definitivamente el 22 de noviembre de 2016.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 19 JUN. 2017.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 20 JUN. 2017.



4) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
TARIFA, 10 MAYO 2017  
EL SECRETARIO,



(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
TARIFA, 28 JUN. 2017  
EL SECRETARIO, SUCRE,

**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 P1 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 19.112,00 m<sup>2</sup>, según los datos contenidos en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y la posterior 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", obtenida de la suma de las siguientes;

- P1 .....6.340,00 m<sup>2</sup>s
- P2 ..... 12.772,00 m<sup>2</sup>s
- **TOTAL SUPERFICIE AFECTADA .....19.112,00 m<sup>2</sup>s**

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por Decreto de la Alcaldía

el día **19 ABR. 2017**  
 Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **10 MAYO 2017**  
 EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **20 JUN. 2017**  
 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **28 JUN. 2017**  
 EL SECRETARIO, SECRETARÍA,



**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”, junto con 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” y el Estudio de Detalle de las parcelas P6A1 y P2 del mismo sector, establece para las parcelas objeto del Estudio de Detalle los siguientes parámetros:

	<b>P1</b>	<b>P2</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Uso Predominante</b>	Residencial	Residencial	Residencial
<b>Usos compatible</b>	Hostelería / Oficinas / Comercio / Equipamientos y servicios públicos / Espacios Libres		
<b>Superficie</b>	6.340,00 m <sup>2</sup> s	12.772,00 m <sup>2</sup> s	19.112,00 m <sup>2</sup> s
<b>Ocupación</b>	50 %	30%	-
<b>Edificabilidad</b>	6.618,00 m <sup>2</sup> t	13.725,00 m <sup>2</sup> t	20.343,00 m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad destinada a usos compatibles / % de ocupación</b>	3.170,00 m <sup>2</sup> t / 50%	5.464,26 m <sup>2</sup> t	8.634,26 m <sup>2</sup> t
<b>Nº Máx. Viv.</b>	61	119	180

**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

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 20 JUN. 2017 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 28 JUN. 2017  
EL SECRETARIO, [Firma]

19 ABR. 2017  
TARIFA, 10 MAYO 2017  
EL SECRETARIO, [Firma]

- Espacios libres
- Redes de Infraestructuras e infraestructuras urbanas básicas

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)."

Igualmente, 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 3:

"Mediante Estudio de Detalle (E.D), se prevé la posibilidad de trasvasar edificabilidades y viviendas entre las parcelas con máximo del 10% de la suma de ambas parcelas."

#### A.4.4. Características Naturales del Territorio

##### A.4.4.1. Topografía

Las parcelas P1 y P2 tienen 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.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por Decreto de Alcaldía

el día 19 ABR. 2017  
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, 10 MAYO 2017  
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 20 JUN. 2017  
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 28 JUN. 2017  
EL SECRETARIO, ACC. TDC,



Handwritten signature in blue ink.

**A.5. 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"

Y en su artículo 3 establece:

"Mediante Estudio de Detalle (E.D), se prevé la posibilidad trasvasar edificabilidades y viviendas entre las parcelas con máximo del 10% de la suma de ambas parcelas."

Así mismo 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".

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, así como el trasvase de edificabilidad entre parcelas, ya que así lo prevé la modificación puntual reciente del sector.

**A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN ESTUDIO DE DETALLE**

El presente Estudio de Detalle se formula atendiendo a realizar un trasvase de superficie máxima destinada de usos compatibles y un trasvase de edificabilidad entre las parcelas P1 y P2 pertenecientes al Plan Parcial del Sector UUI-3 "La Marina II".

Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 20 JUN. 2017 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico) TARIFA, 28 JUN. 2017

E.D. de las Parcelas P1 y P2 del Plan Parcial "La Marina II" - Tarifa (Cádiz)

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 19 JUN. 2017



EL SECRETARIO, *[Signature]*

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 si permite el trasvase de unas a otras, que es el motivo de este documento.

La parcela P1 cuenta con una edificabilidad de 6.618,00 m<sup>2</sup>t y una superficie máxima destinada a usos compatibles de 3.170,00 m<sup>2</sup>t, para una superficie de 6.340,00 m<sup>2</sup>s, y la parcela P2 cuenta con una edificabilidad de 13.725,00 m<sup>2</sup>t y superficie máxima destinada a usos compatibles de 5.464,26 m<sup>2</sup>t, para una superficie de 12.772,00 m<sup>2</sup>s.

Con el fin de disponer de la superficie necesaria destinada a usos compatibles para poder completar el conjunto edificatorio de la parcela P2, se propone el trasvase tanto de edificabilidad como de superficie destinada a usos compatibles desde la parcela P1 a la parcela P2.

#### A.7. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle redistribuye las edificabilidades máximas así como las superficies máximas destinadas a usos compatibles entre las parcelas P1 y la P2, sin aumentar la suma total de edificabilidades, quedando los parámetros de cada una de ellas tal y como se muestra a continuación:

	P1	P2	TOTAL
<b>Uso Predominante</b>	Residencial	Residencial	Residencial
<b>Usos compatible</b>	Hostelería / Oficinas / Comercio / Equipamientos y servicios públicos / Espacios Libres		
<b>Superficie</b>	6.340,00 m <sup>2</sup> s	12.772,00 m <sup>2</sup> s	19.112,00 m <sup>2</sup> s
<b>Ocupación</b>	50 %	30%	-
<b>Edificabilidad</b>	6.168,00 m <sup>2</sup> t	14.175,00 m <sup>2</sup> t	20.343,00 m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad destinada a usos compatibles / % de ocupación</b>	2.645,00 m <sup>2</sup> t	5.989,26 m <sup>2</sup> t	8.634,26 m <sup>2</sup> t

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Sr. D. FRANCISCO DE LACORTA

el día 19 ABR. 2017.  
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 20 JUN. 2017

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)



EL SECRETARIO, 28 JUN. 2017

Parámetros actuales:

	P1	P2	TOTAL
<b>Uso Predominante</b>	Residencial	Residencial	Residencial
<b>Usos compatible</b>	Hostelería / Oficinas / Comercio / Equipamientos y servicios públicos / Espacios Libres		
<b>Superficie</b>	6.340,00 m <sup>2</sup> s	12.772,00 m <sup>2</sup> s	19.112,00 m <sup>2</sup> s
<b>Ocupación</b>	50 %	30%	-
<b>Edificabilidad</b>	6.618,00 m <sup>2</sup> t	13.725,00 m <sup>2</sup> t	20.343,00 m <sup>2</sup> t
<b>Edificabilidad destinada a usos compatibles / % de ocupación</b>	3.170,00 m <sup>2</sup> t	5.464,26 m <sup>2</sup> t	8.634,26 m <sup>2</sup> 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.

Enero 2017

Los Arquitectos



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por Decreto de la Alcaldía

el día **19 ABR. 2017**  
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **10 MAYO 2017**  
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **20 JUN. 2017**

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **28 JUN. 2017**

EL SECRETARIO, *[Signature]*




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

el día **19 ABR. 2017**  
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

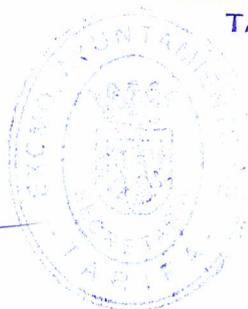
**TARIFA, 10 MAYO 2017**  
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, sesión celebrada el día **20 JUN. 2017**  
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**TARIFA, 28 JUN. 2017**

EL SECRETARIO, *secretario*



**B. PLANOS**



ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P1 Y P2  
 PLAN PARCIAL DEL SECTOR "LA MARINA II"  
 TARIFA, CÁDIZ

SITUACIÓN  
 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE  
 REDISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y USOS COMPATIBLES

170011 Cat. | Área | Enero 2017 | Escala: 1:5.000 | Autores: J. López | Revisión: J. López

**ATLAVAYA**  
 S.L. (S. R. L.)  
 C.I.F. B-14414117

Roque Chacón Rubio  
 Arquitecto y Urbanista

José A. Martín Crespo  
 Arquitecto y Urbanista

01

REDISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y USOS COMPATIBLES				
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD COMPATIBLES	M <sup>2</sup> USOS COMPATIBLES	Nº VIVIENDAS
P1	6.340,00 m <sup>2</sup>	6.168,00 m <sup>2</sup>	2.645,00 m <sup>2</sup>	61
P2	12.772,00 m <sup>2</sup>	14.175,00 m <sup>2</sup>	5.989,26 m <sup>2</sup>	119
<b>TOTAL</b>	<b>19.112,00 m<sup>2</sup></b>	<b>20.343,00 m<sup>2</sup></b>	<b>8.634,26 m<sup>2</sup></b>	<b>180</b>

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 28 JUN. 2017 (Artículo 14.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 28 JUN. 2017  
 EL SECRETARIO,

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 19 ABR. 2017 (Artículo 14.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 19 ABR. 2017  
 EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE