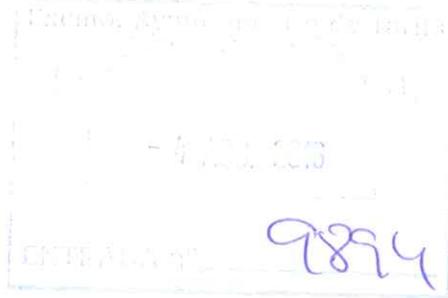


EL LEVANTE DE TARIFA S.L.



# RESUMEN EJECUTIVO

## PARCELA ESQUINA CALLE ARAPILES Y SAN JOSÉ

Pilar Ortega Feliu

21/07/2016

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

el día **14 SET. 2016**  
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

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



INDICE

1. Contenido y alcance.....	3
2. Ámbito del Estudio de Detalle .....	3
3. Objeto y contenido del Estudio de Detalle.....	3
4. Parámetros urbanísticos de aplicación.....	4
5. Suspensión de licencias .....	5
6. Documentación gráfica.....	5

Planos:

1. plano de situación a escala 1:2000

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

Fecha 14 SET. 2016  
Artículo 43 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



27 SET. 2016  
EL SECRETARIO,

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

el día 14 SET. 2016 (Artículo 4.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 27 SET. 2016  
EL SECRETARIO,

## RESUMEN EJECUTIVO



### Contenido y alcance

Según el artículo 11.3, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Y en cumplimiento de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3:

*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:*

- a) *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.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

Se redacta el presente documento de resumen ejecutivo que contiene los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

## 2. *Ámbito del Estudio de Detalle*

La parcela afectada por el Estudio de detalle se describe y localiza con los siguientes datos:

Situación:

calle Arapiles nº5 (según Catastro), hace esquina con la calle San José y el callejón de San José en el Término Municipal de Tarifa, Cádiz.

Linderos:

La parcela linda al noreste con edificio de viviendas con el número 3 de la calle Arapiles y con los números 33 y 35 de la calle Batalla del Salado; los restantes, lindan con vía pública.

Referencia catastral: 5290820TE6859S0001JO

## 3. *Objeto y contenido del Estudio de Detalle*

El Estudio de Detalle define el modelo volumétrico que afectan a la parcela privativa y modifica la manzana urbana para definir el callejón denominado de San José como calle pública.

Modificación de la manzana para definir el callejón de San José como vía pública:

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

el día 4 SET. 2016  
(Artículo 17 del Reglamento de Planes)



El plano del PGOU de Ordenación de Estructura General de Tarifa, a escala 1/2000 del texto refundido de adaptación y revisión del Plan General de Ordenación Urbana, define la manzana formada por las calles Arapiles, San José, Batalla del Salado y Antonio Maura como una manzana con la alineación marcada con línea continua que corresponde a *alineación actual*.

El callejón, que da acceso a la finca 34 de la calle San José y a los garajes, está incluido como parte de la manzana dentro de la alineación a la calle, sin embargo, el uso de esta calle es público, con acceso rodado y peatonal para el edificio de viviendas situado al fondo del callejón. Así queda definido en el catastro, como vial público, no perteneciendo a ninguna de las parcelas colindantes. En el presente Estudio de Detalle se deslinda esta calle, denominada callejón de San José, de la manzana destinada a viviendas, pasando a ser considerado viario público, por lo que además, no se considerará como superficie de parcela a efectos del cómputo de la ocupación de las parcelas colindantes.

Definición del volumen de la parcela:

Para la definición volumétrica del edificio a proyectar en el solar, se deben mantener las alineaciones establecidas en el Plan y las alturas de la edificación, medida por número de plantas. La ordenanza establece la ocupación de manera que la parcela forma parte de una manzana de anchura superior a 20 metros, por lo que la ocupación máxima sobre rasante se fija en el 80% de la superficie de la parcela.

La altura máxima se establece en función de la anchura de la calle, siendo para calles de anchura inferior a 8 metros: 2 plantas y para calles de anchura superior a 8 metros: 3 plantas.

La parcela tiene frente a dos calles y a un callejón. Tanto la calle Arapiles como el callejón tienen un ancho libre de calle superior a los ocho metros, por lo que la altura permitida son tres plantas, sin embargo, la calle San José, en el frente que corresponde con la parcela, y que respeta la alineación establecida en el PGOU, está a menos de seis metros, por lo que la altura máxima permitida es de dos plantas.

La forma de la parcela y las características que le proporciona el PGOU, generan un edificio destinado a viviendas con semisótano para garaje. El último nivel se destina a viviendas ático con acceso por la planta superior y comunicadas por el interior con la planta inferior. Para poder acceder a los áticos desde el último nivel con un único núcleo de comunicación vertical, así como a la cubierta de zonas comunes del edificio, es necesario ocupar a nivel de la cuarta planta parte de la franja limitada a dos alturas por el plan en el artículo 2.3.1.5 de las NNUU.

Por este motivo, el Estudio de Detalle propone la distribución de la volumetría total permitida por el PGOU de manera que se permita la continuidad de la volumetría a nivel de la cuarta planta a partir de una distancia de diez metros paralelos a la calle San José, manteniendo la ocupación y la edificabilidad totales, no incrementando el aprovechamiento urbanístico.

#### 4. *Parámetros urbanísticos de aplicación*

La nueva ordenación resultante de aplicar las determinaciones del Estudio de Detalle queda recogida de forma gráfica en los planos de ordenación de la misma.

El Estudio de Detalle no altera los parámetros urbanísticos de aplicación, dado que los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

## 5. Suspensión de licencias

Según el artículo 27.2 "Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía,

*"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."*

La preceptiva suspensión de licencias afecta por tanto al total del ámbito de la innovación, la actual parcela 29 de la zona 6 "La Marina I" y la parte señalada de la parcela 42 del polígono 20 del catastro de rústicas de Tarifa, ambas delimitadas en la documentación gráfica que acompaña a este documento.

## 6. Documentación gráfica

PLANO 01. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En Tarifa a 4 de agosto de 2016

PILAR ORTEGA FELIU  
Arquitecta

Firmado digitalmente por  
NOMBRE ORTEGA FELIU  
PILAR - NIF 44044504X  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES, o=FNMNT,  
ou=FNMNT Clase 2 CA,  
ou=557230012,  
cn=NOMBRE ORTEGA FELIU  
PILAR - NIF 44044504X  
Fecha: 2016.08.03 11:36:38  
+02'00'

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

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

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

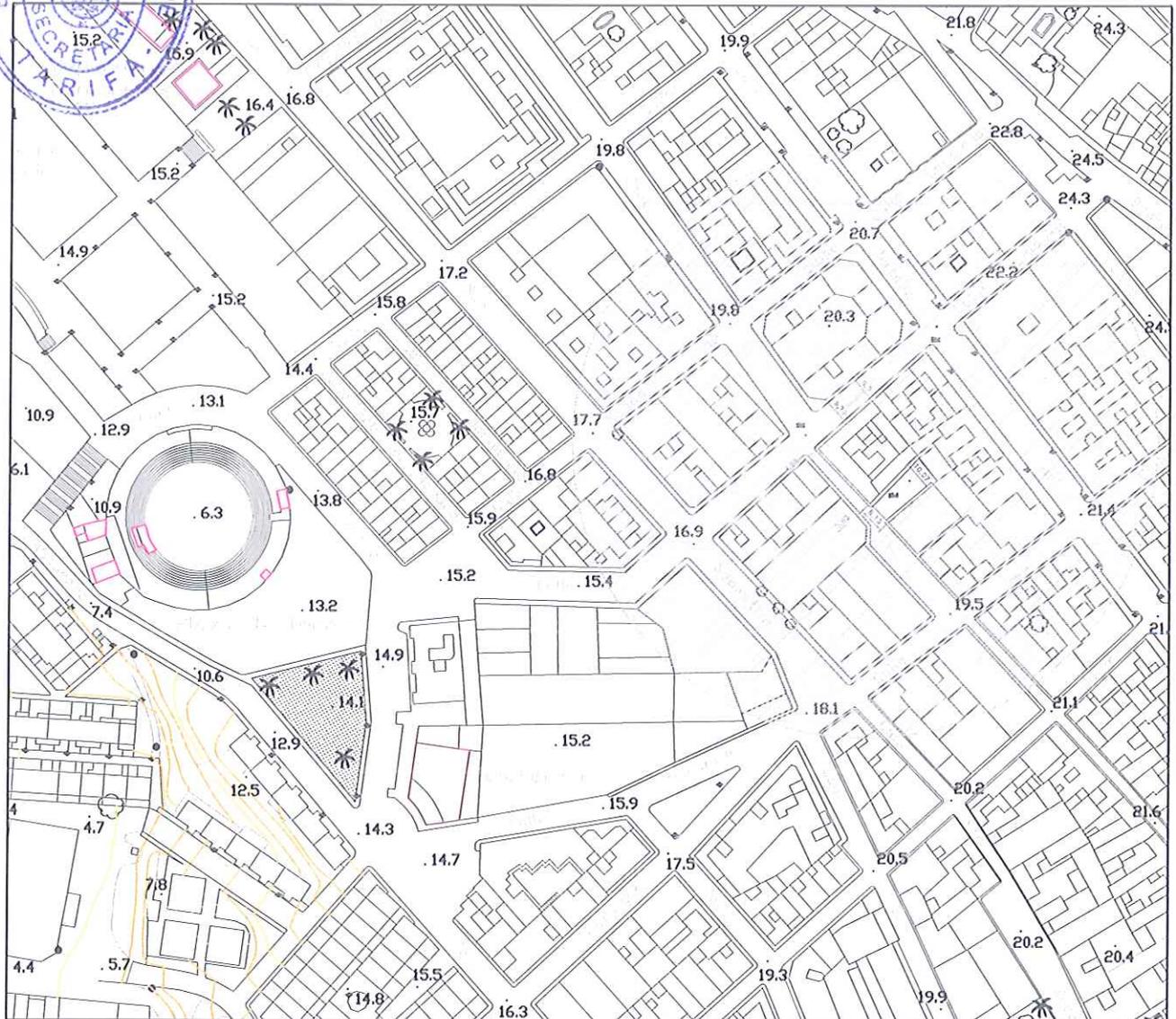


DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por **DECRETO**

en el día **14 SET. 2016**  
(Artículo 3.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



R. A. **27 SET. 2016**  
EL SECRETARIO,



PLANO DE SITUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

promotor  
arquitecto

C/ Arapiles nº 5, esq/ San José y callejón de San José, TARIFA, CÁDIZ

EL LEVANTE DE TARIFA S.L. C/ Mar Tirreno, nº 16 Tarifa-11.380 (Cádiz) CIF N° B-72289374  
PILAR ORTEGA FELIU 603 COACádiz TLF: 656.386379, pilar@arquitectosdecadiz.com

plano **01**

JUL 2016  
ESC1:2.000