

ESTUDIO DE DETALLE

**Zona 7 del suelo urbano
Tarifa (Cádiz)**

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

el día **31 JUL. 2018**

(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **31 JUL. 2018**
EL SECRETARIO,



**Documento para
Aprobación
Julio 2018**

	Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00	

0. RESUMEN EJECUTIVO.	1
0.1 CONTENIDO Y ALCANCE.	2
0.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	2
0.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	2
0.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.	2
0.5 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.	3
0.6 PLANOS.	4
A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.	5
A.1. Objeto del documento.	6
A.2. Promotor del Estudio de Detalle.	6
A.3. Información urbanística.	6
A.3.1. Situación.	6
A.3.2. Superficie.	6
A.3.3. Linderos.	7
A.3.4. Características naturales.	7
A.3.5. Estado actual de los terrenos.	7
A.3.6. Determinaciones planeamiento vigente.	8
A.3.7. Relación de propietarios dentro del ámbito.	8
A.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.	9
A.5. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.	10
A.6. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.	11
B. PLANOS	13

DILIGENCIA.- El presente ESTU O
DE DETALLE ha sido aprobado
Inicialmente por DECRET

el día 31 JUL. 2018
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 31 JUL. 2018
EL SECRETARIO.

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Documento para Aprobación. Julio 2018.

1



Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00



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

el día **31 JUL. 2018**

(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **31 JUL. 2018**
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature in blue ink]

0.RESUMEN EJECUTIVO.



Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación **ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001**

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00



0.1 CONTENIDO Y ALCANCE.

Según el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre (TRLSRU'15 en lo sucesivo):

"(...) 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 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. (...)"*

En cumplimiento del citado artículo, se incluye este Anexo al Estudio de Detalle, que constituye su **RESUMEN EJECUTIVO**.

0.2 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle alcanzan tan sólo a las parcelas P-1, P-6A.1 y P-6A.2 de la Zona 7 de Suelo Urbano Consolidado.

0.3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente documento es la redistribución de las edificabilidades destinadas a usos compatibles y a uso residencial, así como del número de viviendas de su ámbito de actuación.

0.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.

Como resultado del objeto del Estudio de Detalle, las parcelas P-1, P-6A.1 y la Parcela P-6A.2 adquieren la siguiente caracterización urbanística:

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Documento para Aprobación. Julio 2018.

2

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Sr. Alcalde, el día 31 JUL. 2018 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
TARIFA, 31 JUL. 2018

	Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url: Código Seguro de Validación ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00	
--	---	---

Caracterización urbanística final			
Concepto	P-1	P-6A.1	P-6A.2
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Hostelería/Oficinas/Comercio/ Equipamientos y servicios públicos/Espacios libres		
Superficie de suelo (m²)	6.340,00	1.693,22	1.497,87
Tipología	Colectiva Bloque Vertical/Horizontal	Colectiva Bloque Vertical	Colectiva Bloque Vertical
Morfología	Manzana Cerrada	-	-
Ocupación (%)	50,00	100,00	100,00
Techo edificable (m²)	6.168,00 + 735,63 VPO	4.965,48	4.598,89
Edificabilidad destinada a usos compatibles / % de ocupación	3.065,34	60,56	1.077,53
Altura	PB+2		
Nº máximo viviendas	61 + 8 VPO	49 VPO	41 VPO

0.5 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Según el artículo 27 de la Ley 7/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

"(...) 2. 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 urbanísticas vigente. (...)"

Como sabemos, esta suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, si bien mientras tanto, la misma afecta al total

de su ámbito.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa, el día 31 JUL 2018 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 31 JUL 2018
EL SECRETARIO,



Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Documento para Aprobación. Julio 2018.

3

	Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00	

Así, sólo se podrán conceder licencias en el ámbito en que se establece la suspensión, en el caso en que los proyectos sometidos a la misma cumplan, simultáneamente, las condiciones establecidas en el planeamiento vigente y en el documento en trámite.

Julio de 2018
Los Arquitectos



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio

0.6 PLANOS.

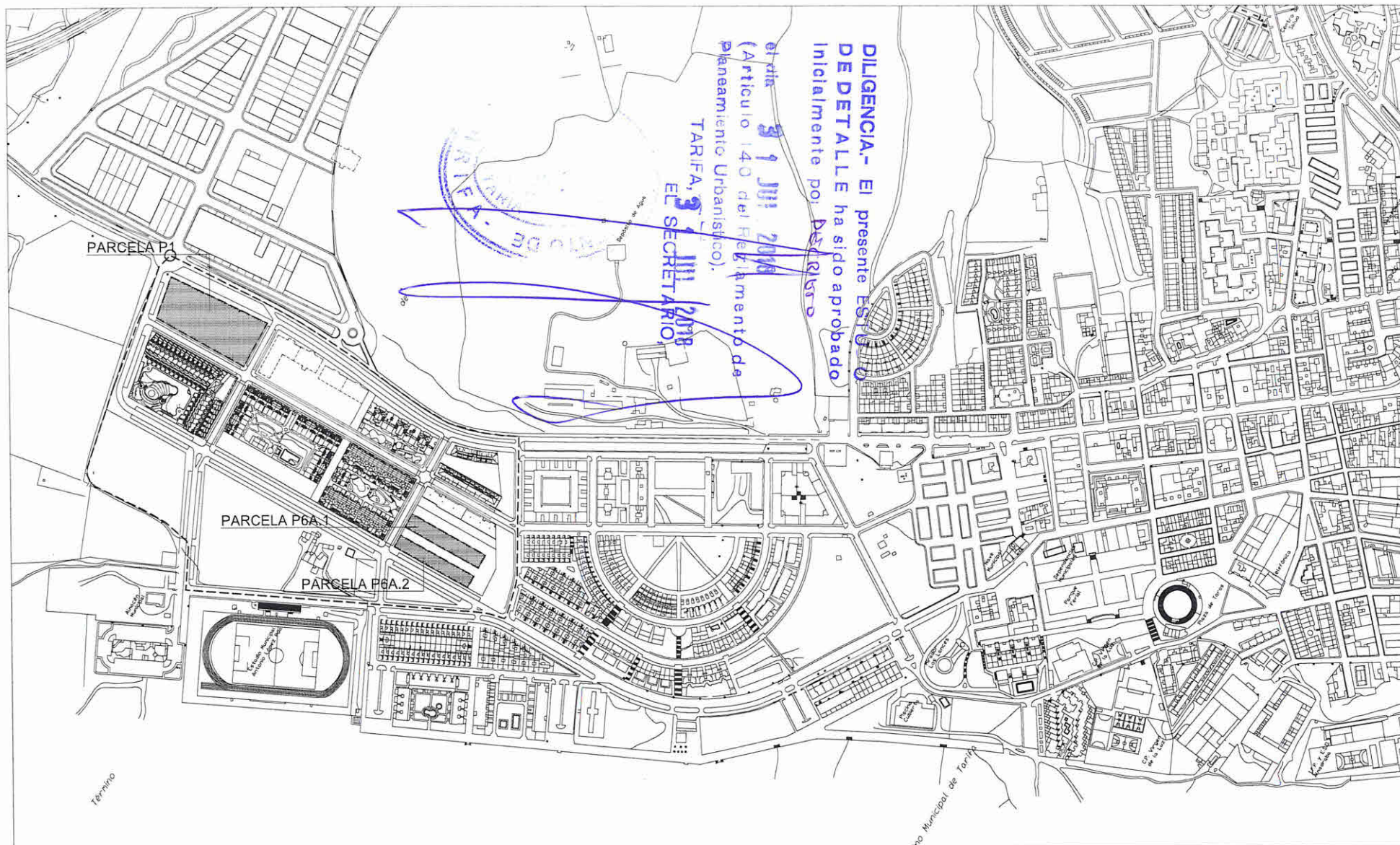
PLANO 01. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

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

el día 31 JUL. 2018
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 31 JUL 2018
EL SECRETARIO,





 ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

ESTUDIO DE DETALLE
ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
TARIFA, CÁDIZ

RESUMEN EJECUTIVO
SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Escritura	17028	Dir.	Julio 2018	Trámite	171.000	Revisión	J. Cobarrubias
PROYECTISTA	PROYECTISTAS						

VICOBLACK98.
100 BLACK 98 S.L. C.I.F. B-1000204

José J. Martín Crespo
PROYECTISTA Nº 1.º DE CÁDIZ

Raquel Chabarro Rubio
PROYECTISTA Nº 1.º DE CÁDIZ

01



Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación: ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001

Url de validación: <https://sede.ayto-tarifa.com/validador>

Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00



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

el día 31 JUL. 2018
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 31 JUL. 2018
EL SECRETARIO,



A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

	Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url: Código Seguro de Validación ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00	
--	---	---

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es la redistribución de las edificabilidades destinadas a uso residencial y a usos compatibles de las parcelas P-1, P-6A-1 y P-6A.2, así como la relocalización de las viviendas asignadas inicialmente.

En la actualidad ambas parcelas se encuentran urbanizadas, y tienen la condición de solar, de manera que el Plan General de Tarifa adaptado a la Ley 7/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en lo sucesivo), las reconoció como parte de la denominada Zona 7 de Suelo Urbano Consolidado.

A.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle se desarrolla por iniciativa privada, redactándose por encargo de Vico Black 98 S.L, con CIF: con domicilio a efectos de notificaciones en c/ , en virtud de lo establecido en el artículo 5 de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento.

A.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**A.3.1. Situación.**

Los terrenos objeto de la presente Estudio de Detalle, están situados al noroeste del núcleo de Tarifa, en el término municipal homónimo, dentro de la Zona 7 de Suelo Urbano Consolidado.

A.3.2. Superficie.

El ámbito del Estudio de Detalle se circunscribe a las dos parcelas que venimos mencionando, cuya superficie total alcanza los 9.531,09 m², de los cuales, 6.340,00 m² corresponden a la Parcela P-1, 1.693,22 m² corresponden a la Parcela P-6A.1 y 1.497,87 m² corresponden a la Parcela P-6A.2.

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Documento para Aprobación Julio 2018.

6

	Este documento tiene el carácter de copia autentica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url: Código Seguro de Validación ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00	
--	---	---

A.3.3. Linderos.

La Parcela P-1, de forma rectangular, linda la Norte con la calle Cigüeña Blanca, al Sur con la calle Milano Negro, al Este con la calle Batalla del Salado y al Oeste con la calle Cigüeña Negra.

Por su parte, la Parcela P-6A.1 linda al Norte con la calle Halcón Abejero, al Sur con la Parcela SGEL-M6, al Este con la Parcela SGEL-M6 y al Oeste con la Parcela SGEL-M6.

Por su parte, la Parcela P-6A.2 linda al Norte con una calle Halcón Abejero, al Sur con la Parcela SGEL-M6, al Este con la Parcela SGEL-M6 y al Oeste con la calle Cigüeña Blanca.

A.3.4. Características naturales.**A.3.4.1. Topografía.**

La topografía de la Parcela P-1 es sensiblemente plana, mientras que la de las Parcelas P-6A.1 y P-6A.2, tienen una notable pendiente en su lado más corto, si bien en sentido longitudinal apenas hay una diferencia de cota apreciable.

A.3.5. Estado actual de los terrenos.**A.3.5.1. Infraestructuras existentes.**

En la actualidad los terrenos cuentan con acceso viario. La Parcela P-1 tiene acceso desde las calles Batalla del Salado, Cigüeña Blanca, Cigüeña Negra y Milano Negro; la Parcela P-6A.1 se accede desde la calle Halcón Abejero, mientras que a la Parcela P-6A.2 se accede desde las calle Cigüeña Negra.

Además de ello, por su condición de solares, las parcelas cuentan con acceso a todos los servicios urbanísticos básicos: abastecimiento de agua, conexión a la red de saneamiento, así como suministro eléctrico y telefónico.

Ninguna de las tres parcelas tiene servidumbres por razón de tendidos de infraestructuras.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa, el día 31 JUL 2018 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

el día 31 JUL 2018

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA 31 JUL 2018

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Documento para Aprobación. Julio 2018.

7



Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación: ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001

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

Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00



el día **31 JUL 2018**

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

A.3.5.2. Afecciones sectoriales y/o ambientales.

TARIFA, 31 JUL 2018
Los terrenos objeto del Estudio de Detalle carecen de afecciones sectoriales y/o ambientales por su condición de suelo urbano consolidado, y tampoco operan sobre ellas ningún tipo de servidumbres.

A.3.6. Determinaciones planeamiento vigente.

En virtud del planeamiento vigente, las parcelas P-1, P-6A.1 y P-6A.2 tienen las siguientes condiciones de aprovechamiento:

Caracterización urbanística inicial			
Concepto	P-1	P-6A.1	P-6A.2
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Hostelería/Oficinas/Comercio/ Equipamientos y servicios públicos/Espacios libres		
Superficie de suelo (m²)	6.340,00	1.693,22	1.497,87
Tipología	Colectiva Bloque Vertical/Horizontal	Colectiva Bloque Vertical	Colectiva Bloque Vertical
Morfología	Manzana Cerrada	-	-
Ocupación (%)	50,00	100,00	100,00
Techo edificable (m²)	6.168,00	5.150,00	5.150,00
Edificabilidad destinada a usos compatibles / % de ocupación	2.645,00	60,56	1.497,87
Altura	PB+2		
Nº máximo viviendas	61	49 VPO	49 VPO

A.3.7 Relación de propietarios dentro del ámbito.

Los propietarios dentro del ámbito del Estudio de Detalle son los siguientes:

- La Parcela P-1 pertenece a la promotora de la iniciativa, Vico Black 98 S.L, con C.I.F. B-123456789. El titular es D. Juan Pérez García, con D.N.I. 123456789.
- La Parcela P-6A.1 pertenece a la promotora de la iniciativa, Vico Black 98 S.L, con C.I.F. B-123456789. El titular es D. Juan Pérez García, con D.N.I. 123456789.



- La Parcela P-6A.2 pertenece a la promotora de la iniciativa, Vico Black 98 S.L, con CIF: 27100001

A.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como sabemos, el artículo 1 de las Normas Urbanísticas de la *Modificación del PGOU en las parcelas P-1, P-2 y P-5A de la Zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II"*, establece en relación con la edificabilidad máxima destinada a usos compatibles:

"La superficie máxima destinada a usos compatibles, se podrán traspasar de unas a otras mediante un Estudio de Detalle"

Asimismo, el 3 de las Normas Urbanísticas del mismo documento, nos habilita para realizar el trasvase de edificabilidad residencial y de viviendas que pretendemos, puesto dicho documento establece para todas las manzanas del Plan Parcial que el Estudio de Detalle es el instrumento hábil para realizar dichas operaciones con las siguientes condiciones:

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

Además de lo expuesto, hemos de atender al objetivo que el artículo 15 de la LOUA atribuye a los Estudios de Detalle, por cuanto:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Documento para Aprobación. Julio 2018.

9

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por Decreto 27100001 el día 31 JUL 2018 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de TARIFA, 2018) EL SECRETARIO,

	Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url: Código Seguro de Validación: ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001 Url de validación: https://sede.aytatarifa.com/validador Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00	
---	--	---

- 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."*

Visto cuanto antecede, la redistribución de la edificabilidad residencial y de la edificabilidad máxima prevista para usos compatibles, y la relocalización de las viviendas que realizamos son misiones propias de un Estudio de Detalle.

Por todo ello, podemos concluir que el objetivo de este Estudio de Detalle queda adecuadamente incardinado tanto en el planeamiento general vigente en Tarifa como en las atribuciones que a estos instrumentos otorga el artículo 15 de la LOUA.

A.5. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La Parcela P-6A.1 cuenta de partida con un techo edificable para uso residencial de 5.150,00 m², y de los cuales, 184,52 m² no pueden agotarse con las condiciones de edificación (ocupación y alturas) que operan sobre la misma.

La Parcela P-6A.2 cuenta de partida con un techo edificable para uso residencial de 5.150,00 m², y de los cuales, 551,11 m² no pueden agotarse con las condiciones de edificación (ocupación y alturas) que operan sobre la misma.

Asimismo tampoco puede agotarse el número máximo de viviendas en la parcela P-6A.2, resultando como máximo la posibilidad de encajar tan sólo 41 viviendas de las 49 inicialmente asignadas.

Como indicamos, la *Modificación del PGOU en las parcelas P-1, P-2 y P-5A de la Zona 7 del núcleo urbano de Tarifa "La Marina II"*, permite el trasvase de la edificabilidad residencial y

del número de viviendas entre todas las parcelas, que es el motivo de este documento, con la única limitación de no superar el límite del 10 % de la suma de ambas parcelas, es

decir, podemos trasvasar hacia la Parcela P-1:

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa, en virtud del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Documento para Aprobación. Julio 2018.

10

	Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url: Código Seguro de Validación: ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001 Url de validación: https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00	
--	--	---

- El 10 % de techo edificable que suman la Parcela P-1, Parcela P-6A.1 y la Parcela P-6A.2, esto es, 1.646,80 m². Puesto que este Estudio de Detalle trasvasa sólo 735,63 m², se cumple con esta condición.
- El 10 % del número total de viviendas que suman la Parcela P-1, Parcela P-6A.1 y la Parcela P-6A.2, esto es, 16 viviendas. Puesto que este Estudio de Detalle trasvasa sólo 8 viviendas, también se cumple con esta condición.

Por tanto, queda justificado que el Estudio de Detalle es el instrumento adecuado para realizar los trasvases indicados y que los mismos cumplen las determinaciones del planeamiento vigente.

En cuanto al trasvase de edificabilidad, éste se podrá utilizar para residencial VPO o usos compatibles.

A.6. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Visto cuanto antecede, las tablas adjuntas recogen los parámetros urbanísticos iniciales y finales de cada una de las parcelas:

Caracterización urbanística inicial			
Concepto	P-1	P-6A.1	P-6A.2
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Hostelería/Oficinas/Comercio/ Equipamientos y servicios públicos/Espacios libres		
Superficie de suelo (m ²)	6.340,00	1.693,22	1.497,87
Tipología	Colectiva Bloque Vertical/Horizontal	Colectiva Bloque Vertical	Colectiva Bloque Vertical
Morfología	Manzana Cerrada	-	-
Ocupación (%)	50,00	100,00	100,00
Techo edificable (m ²)	6.168,00	5.150,00	5.150,00
Edificabilidad destinada a usos compatibles / % de ocupación	2.645,00	60,56	1.497,87
Altura	PB+2		
Nº máximo viviendas	61	49 VPO	49 VPO

DILIGENCIA.- El presente ESTU
DE DETALLE ha sido revisado
Inicialmente por: SECRETARIO
el día 31 JUL 2018
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 31 JUL 2018
EL SECRETARIO,

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Documento para Aprobación. Julio 2018.

11

Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación: ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001

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

Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00



Caracterización urbanística final			
Concepto	P-1	P-6A.1	P-6A.2
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Hostelería/Oficinas/Comercio/ Equipamientos y servicios públicos/Espacios libres		
Superficie de suelo (m²)	6.340,00	1.693,22	1.497,87
Tipología	Colectiva Bloque Vertical/Horizontal	Colectiva Bloque Vertical	Colectiva Bloque Vertical
Morfología	Manzana Cerrada	-	-
Ocupación (%)	50,00	100,00	100,00
Techo edificable (m²)	6.168,00 + 735,63 VPO	4.965,48	4.598,89
Edificabilidad destinada a usos compatibles / % de ocupación	3.065,34	60,56	1.077,53
Altura	PB+2		
Nº máximo viviendas	61 + 8 VPO	49 VPO	41 VPO

Julio de 2018
Los Arquitectos



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio

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

el día **31 JUL 2018**
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **31 JUL 2018**
EL SECRETARIO,



Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Documento para Aprobación. Julio 2018.

12



Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación **ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001**

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

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00



B. PLANOS

PLANO 01. SITUACIÓN.

PLANO 02. CÉDULA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO
DE DETALLE ha sido aprobado
Inicialmente por **P5CK8RG**

el día **31 JUL. 2018**
(Artículo 149 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **31 JUL. 2018**
EL SECRETARIO,



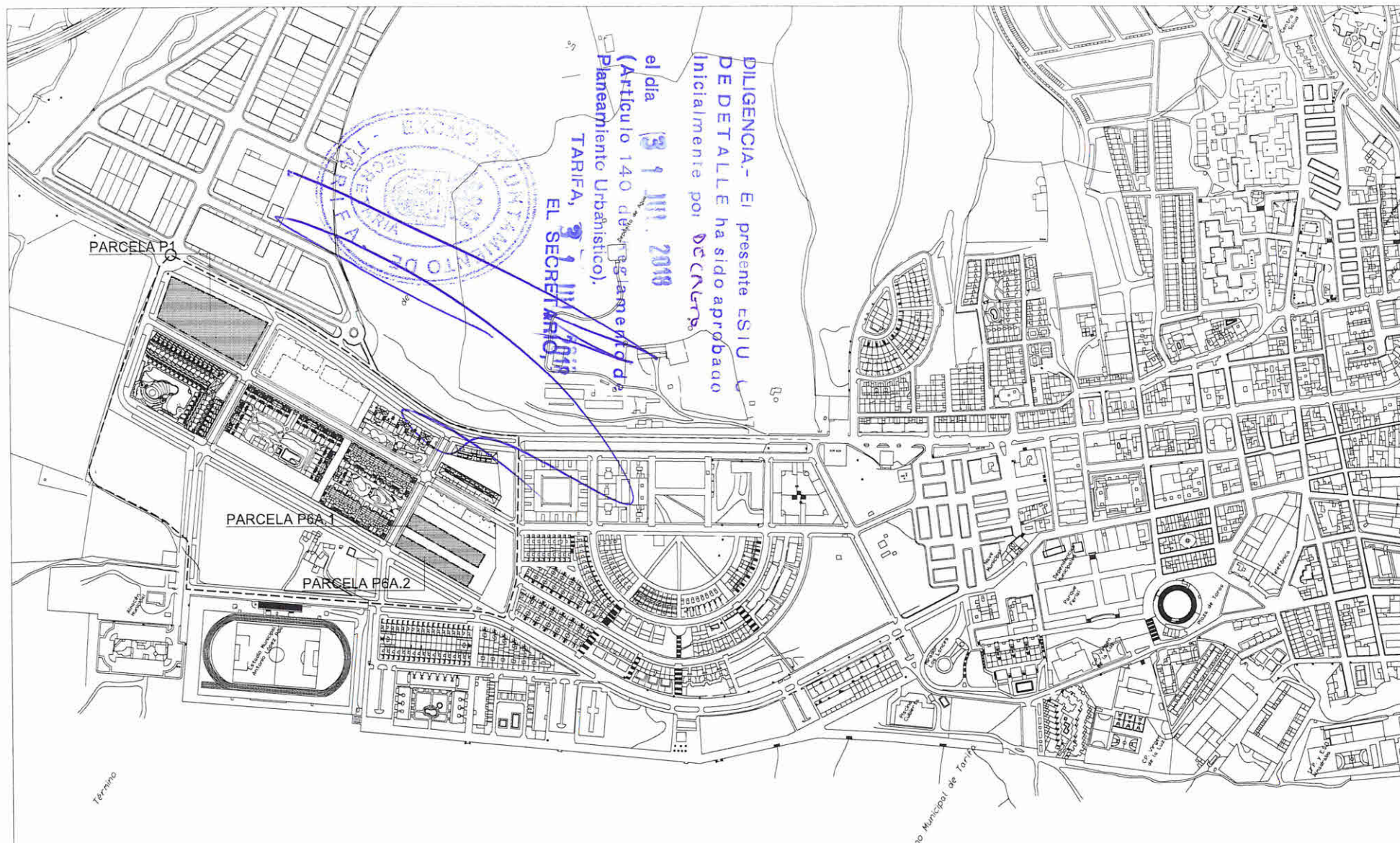
Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación **ab095ae8ed4f4b6a96326df5b385b46a001**

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

Metadatos **Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00**



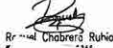


 ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE
ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
TARIFA, CÁDIZ

SITUACIÓN

Tipo: 1/2018 Esc.: 1/500 Fecha: Julio 2018 Autor: J. Cordero | J. Cordero
 PROYECTO: PROYECTO:


 J. Martín Crespo
 R. Chabre Ruiz

01

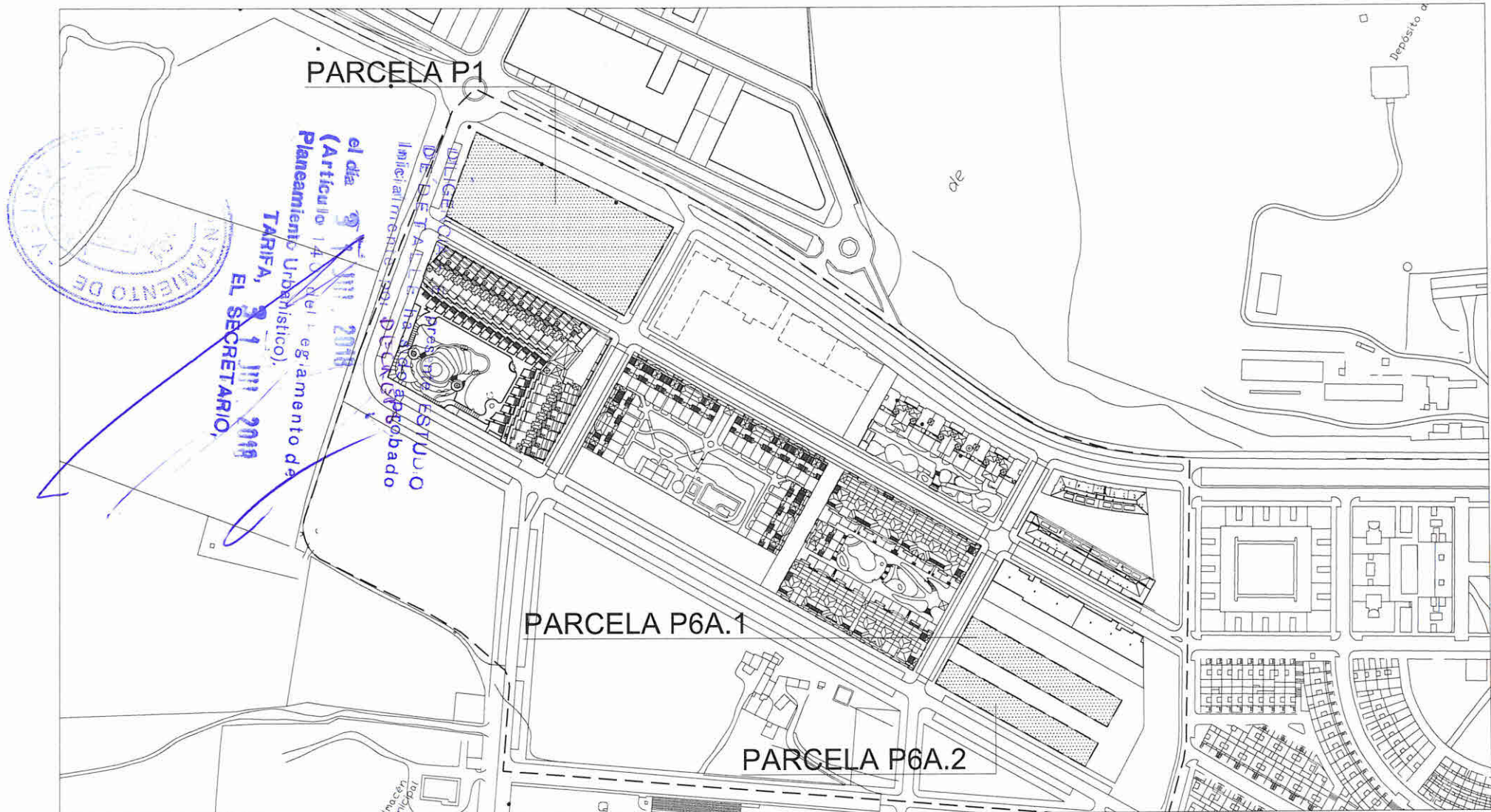
Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:

Código Seguro de Validación: ab095a08ed4f4b6a96326df5b385b46a001

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

Metadatos: Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/8025 - Fecha Registro: 11/07/2018 12:40:00





ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Caracterización urbanística final			
Concepto	P-1	P-6A.1	P-6A.2
Uso predominante	Residencial		
Usos compatibles	Hostelería/Oficinas/Comercio/Equipamientos y servicios públicos/Espacios libres		
Superficie de suelo (m²)	6.340,00	1.693,22	1.497,87
Tipología	Colectiva Bloque Vertical/Horizontal	Colectiva Bloque Vertical	Colectiva Bloque Vertical
Morfología	Manzana Cerrada	-	-
Ocupación (%)	50,00	100,00	100,00
Techo edificable (m²)	6.168,00 + 735,63 VPO	4.965,48	4.598,89
Edificabilidad para usos compatibles	3.065,34	60,56	1.077,53
Altura	PB+2		
Nº máximo viviendas	61 + 8 VPO	49 VPO	41 VPO

ESTUDIO DE DETALLE
ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
TARIFA, CÁDIZ

CÉDULA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN 02

Expediente: 17028 | Date: | Fecha: Julio 2018 | Lugar: | Observa: | Colabora: | Firma: |

PROYECTO: | FASES: |

Vir: |

spa: |

Personal Profesional: |