

ESTUDIO DE DETALLE

DE LA PARCELA "I"

DE LA ZONA 1 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE ATLANTERRA "QUEBRANTANICHOS"

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

el día **19 ABR. 2018**

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **24 ABR. 2018**
EL SECRETARIO,

RECIBIDO
14 JUL. 2018
6846.
ENTRADA



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, 52, en fecha 30.07.2018
LA SECRETARIA GENERAL.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **24 JUL. 2018**

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **30 JUL. 2018**
EL SECRETARIO,



PROPIEDAD/PROMOTORES:

JOSÉ TRUJILLO CABANES

[Redacted signature area]

ARQUITECTO:

ADOLFO SANCHEZ GARCIA

ADOLFO SANCHEZ GARCIA, ARQUITECTO.

[Redacted signature area]

ÍNDICE

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

el día 19 ABR. 2018 (Artículo 47 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 24 ABR. 2018
EL SECRETARIO,

A. DATOS GENERALES

- A.1 Objeto del encargo.
- A.2 Autor del encargo.
- A.3 Técnico redactor.
- A.4 Planeamiento, Normativa y Legislación Urbanística vigente.



B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- B.1 Situación y superficie.
- B.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- B.3 Estructura de la propiedad.
- B.4 Determinaciones del Planeamiento vigente.

C. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

D. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

E. NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA. El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tarifa, en la sesión celebrada el día 24 JUL. 2018 (Artículo 47 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

TARIFA, 30 JUL. 2018
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA - El presente ESTUDIO DE DETALLE de la parcela "I" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", ha sido aprobado

Inicialmente por Decreto

el día 19 ABR. 2018

(Artículo 141 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, 24 ABR. 2018

EL SECRETARIO,

A. DATOS GENERALES

A.1 OBJETO DEL ENCARGO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar la alineación actual establecida en la fachada noroeste de la parcela "I" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", Tarifa.

ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, 30 JUL. 2018

EL SECRETARIO,

A.2 AUTOR DEL ENCARGO

En virtud de lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a la iniciación del procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, la tramitación del presente Estudio de Detalle se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición formulada por D. José Trujillo Cabanes con DNI, [REDACTED] y domicilio a efecto de notificaciones en la calle [REDACTED] como propietario de la parcela "I" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos", Tarifa.

Asimismo, consta como promotor, **Optima España Invest, S.L.**, provista de CIF B82685090 y domicilio en Madrid, calle Arturo Soria 245 al ser la adquirente del aprovechamiento lucrativo que efectivamente se puede materializar en la parcela "I", así como de la propia parcela, y estar conforme con la tramitación del presente Estudio de Detalle.

A.3 TÉCNICO REDACTOR

El autor del presente Estudio de Detalle es el arquitecto Adolfo Sánchez García, colegiado nº 937-A por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz y domicilio profesional en La [REDACTED]

ADOLFO SANCHEZ GARCIA, ARQUITECTO.

DILIGENCIA.- El presente ESTU O

DE DETALLE ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa de la parcela "1" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

Inicialmente por Decreto

el día 19 ABR. 2018

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 24 ABR. 2018

EL SECRETARIO,

A.4 PLANEAMIENTO, NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento lo constituyen:

El Texto Refundido del Plan de Ordenación Urbanística, que daba cumplimiento a la resolución de aprobación definitiva adoptada por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 27 de julio de 1990, fue aceptado por éste mismo órgano colegiado en sesión de 18 de octubre de 1995. Mediante aprobación de una modificación puntual del Plan General (A. Definitiva TR 28/04/99), se clasifica un sector de suelo urbanizable (SA-2 Quebrantanichos) de 196.259 m2 y uso global de residencial-turístico, en colindancia con el núcleo de Zahara de los Atunes, Barbate.

El Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 8 de abril de 2003. La aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, tuvo lugar en sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 8 de agosto de 2003, acordándose la remisión del Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz para su aceptación, la cual tuvo lugar en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2003.

Esta Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra, "Quebrantanichos" cuenta con Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" de Tarifa, promovido por la Junta de Compensación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" de Tarifa y se encuentra totalmente urbanizada, por lo que el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Texto Refundido del P.G.O.U. lo recoge como Suelo Urbano Consolidado, conforme al artículo 45.1.c LOUA.

La Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa celebrado el 23 de marzo de 2010.

Este sector se encuentra totalmente ejecutado, con la urbanización recepcionada y con un importante porcentaje de edificación consolidada, como así se reconoce desde el mencionado Documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la LOUA, que clasifica los suelos como urbanos consolidados en virtud de lo dispuesto en el apartado 1.a del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, que establece que "tiene la consideración de suelo urbano consolidado... el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del... artículo 45.2.A" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

DILIGENCIA.- El estudio de ESTUDIO DE DETALLE de la parcela "I" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".
DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por Decreto

19 ABR. 2018
Artículo 4º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

TARIFA, 24 ABR. 2018
EL SECRETARIO

El P.G.O.U. de Tarifa, establece en el Capítulo Tercero: "Normas generales de Planeamiento y Urbanización, apartado 1.3.5: Estudio de Detalle, que los Estudios de Detalle que se formulen, en desarrollo de las previsiones del Plan General, tendrán como objetivos:

- Completar las alineaciones y rasantes señaladas en Suelo Urbano.
- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas por los Planes Parciales.
- Ordenar volúmenes en ambos casos.

1.3.5.1: Acomodación al Plan:

Los Estudios de Detalle no podrán introducir en la ordenación de los terrenos determinaciones en contra de lo previsto por el Plan General, y a tales efectos se estará para su redacción en lo señalado en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.5.2: Contenido:

Comprenderán la determinación física de las alineaciones oficiales de las parcelas, así como las líneas de las edificaciones de cada uno de los volúmenes y la confección de la cédula urbanística de cada parcela en la que figuren todos los datos gráficos y numéricos necesarios para definir urbanísticamente la parcela y sus usos y aprovechamiento de acuerdo con las prescripciones de las presentes normas.

La redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

DILIGENCIA.- En presencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Tarifa.
DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018 (Artículo 14.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
TARIFA, 30 JUL. 2018
EL SECRETARIO

Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.
El Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz el 8 de abril de 2003. La aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, tuvo lugar en sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 8 de agosto de 2003, acordándose la remisión del Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz para su aceptación, la cual tuvo lugar en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2003.

- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 6/2010, de 16 de marzo.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (en adelante LOUA)
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, R.D.L. 7/2015.
- Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

DILIGENCIA - En presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el SECRETO

el día 19 ABR 2018 (Artículo 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TAREA 24 ABR 2018

EL SECRETARIO,

B. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

B.1 SITUACIÓN Y SUPERFICIE

La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene una superficie de 2.225,00m² según lo definido en el Plan Parcial SA-2 y una superficie según medición topográfica de 2.229,00m². Su forma es sensiblemente rectangular y tiene una pendiente descendente en el eje este-oeste de unos 4 metros en sus vértices.

Linda al noreste con viviendas unifamiliares pareadas separadas 3 metros del lindero pertenecientes a la parcela "K" del Plan Parcial SA-2, al suroeste con edificio de la Guardia Civil construido en la parcela "Z" del Plan Parcial SA-2, al lindero sureste con vial rodado principal de la urbanización y al noroeste con vial secundario rodado de la urbanización.

B.2 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La parcela objeto de este Estudio de Detalle tiene asignada por el planeamiento vigente el uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar y actualmente se encuentra sin edificar.

Esta parcela cuenta con todas las infraestructuras urbanas necesarias para el uso al que está destinada.

ADOLFO SANCHEZ GARCIA, ARQUITECTO.

Inicialmente en SECRETO

en día 19 de mayo de 2018
 (Artículo 14 del Reglamento de
 Planeamiento Urbanístico).
 TARIFA, 24 ABR. 2018
 EL SECRETARIO,

B.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela objeto de este Estudio de Detalle es propiedad de D. José Trujillo Cabanes con DNI: [REDACTED] y domicilio a efecto de notificaciones en la calle [REDACTED]

Asimismo, consta como promotor, **Optima España Invest, S.L.**, provista de CIF B82685090 y domicilio en Madrid, calle Arturo Soria 245 al ser la adquirente del aprovechamiento lucrativo que efectivamente se puede materializar en la parcela "I", así como de la propia parcela, y estar conforme con la tramitación del presente Estudio de Detalle.

B.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos", establece las siguientes Ordenanzas para la parcela objeto de este Estudio de Detalle del antiguo sector SA-2

Normas Urbanísticas de la Parcela "I" del antiguo sector SA-2	
Parcela Mínima	125 m ²
Superficie de Parcela	2.225,00 m ²
Índice de Edificabilidad	1.564 m ² /m ²
Edificabilidad Máxima	3.480,00 m ²
Ocupación Máxima	70%
Nº máximo de plantas	2 plantas (PB+1)
Altura máxima permitida	7.50 m
Separaciones	3 metros a fachada o calle principal * 3 metros a linderos en caso de no ser medianeros
Usos Permitidos	Viviendas Unifamiliares
Aparcamientos	Requieren de 1 aparcamiento por vivienda o 1 por cada 100 m ²
Nº máximo de viviendas	29 viviendas

* La ordenanza de "Edificación Adosada - Pareada", de aplicación a la parcela "I", establece una separación de "3.00 m a fachada o calle principal". No obstante, será de aplicación lo establecido en el plano 10 de la Modificación del Plan Parcial SA-2, "Alturas, alineaciones y rasantes", donde se establece para la parcela "I", una separación de 5.00 m respecto a los viarios a los que da la citada parcela.

El ámbito de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos" se encuentra totalmente urbanizada, con la urbanización recepcionada y consolidada por la edificación en un porcentaje superior al 60%.

El Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos" de Tarifa, promovido por la Junta de Compensación del Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos", estableció parte de los parámetros urbanísticos de aplicación de la normativa vigente para la parcela "I" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", reflejados en el siguiente cuadro:

DILIGENCIA - E presente ESTU O
 DE DETALLE ha sido aprobado
 Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en el día 19 ABR. 2018
 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 T-R-A 24 ABR. 2018
 EL SECRETARIO,

Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial SA-2 "Quebrantanichos", Tarifa, Cádiz.

Finca 18

PARCELA I

FINCA DE PROCEDENCIA: Finca nº 10

PARCELA RESULTANTE DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ADJUDICATARIO: Don José Trujillo Cobanes, con carácter definitivo en pleno dominio y domicilio en [REDACTED]

DATOS DE LA FINCA RESULTANTE:

NATURALEZA	Urbana
DESCRIPCIÓN	Parcela I en término municipal de Tarifa, al sito de "Quebrantanichos" (Cádiz) perteneciente al Plan Parcial SA-2 de Tarifa. Linda al frente con calle "A" por su derecha con parcela "K" por su izquierda con parcela "J" y al fondo con calle B.
SUPERFICIE	7.227,00 m ² 1.564 m ² m ² s
USO	Residencial Pareda o adosada (29 viviendas)
ADQUISICIÓN	Adjudicada en pleno dominio a Don José Trujillo Cobanes en virtud del proyecto de reparcelación Subrogación
EDIFICACIÓN	No se encuentra edificada
OTROS DATOS	Las mismas que la finca de origen que se trasladan a la finca de resultado a excepción de la hipoteca a favor de Caja San Fernando
IMPUESTOS	Le corresponde en el saldo de la cuenta provisional la cantidad de 190.875,67 Euros
COEFICIENTE DE GASTOS	6,33 %



DILIGENCIA - E presente ES U O
 DE DETALLE ha sido aprobado
 Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018
 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 T-R-A 30 JUL. 2018
 EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado

el día 19 de ABRIL de 2018

Artículo 14. Cuadro de superficies original establecido en el Plan Parcial SA-2, "Quebrantanchos" Planeado definitivamente en el Texto Refundido del Plan Parcial del sector SA-2 del P.G.O.U. de Tarifa en sesión extraordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 8 de agosto de 2003 (página 33).

CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL SA - 2

PARCELA	USOS	SUPERFICIES	M2 CONSTRUIDOS LUCRATIVOS	M2 CONSTRUIDOS NO LUCRATIVOS	Nº VIVIENDAS Nº PLAZAS HOT.	EDIFICABILIDAD m2/m2
A-1	Zona verde privada	1.390,00	0,00			0,000
A-2	Uso autorizado por la ley de costas	7.042,00	0,00			0,000
B-1	Hotelero	1.236,75	2.597,00		60 plazas	2,099
B-2	Uso autorizado por la ley de costas	3.253,02	0,00			0,000
C	S.G. Espacios Libres	2.606,59		0,00		0,000
D	S.G. Espacios Libres	28.338,90		0,00		0,000
E	S.G. Espacios Libres	8.142,05		0,00		0,000
F-1	S.L. Espacios Libres	1.878,90		0,00		0,000
F-2	S.G. Espacios Libres	10.827,10		0,00		0,000
G-1	Hotelero	2.172,00	3.936,50		80 plazas	1,812
G-2	Hotelero	1.438,14	2.181,00		50 plazas	1,517
H	Hotelero	17.861,73	11.383,04		390 plazas	0,637
I	Residencial Pareada o Adosada	2.225,00	3.490,00		29 viviendas	1,564
J	Residencial Pareada o Adosada	4.441,58	4.860,00		36 viviendas	1,094
K	Residencial aislada	6.855,58	3.124,00		20 viviendas	0,454
L	Residencial aislada	4.451,52	2.240,00		14 viviendas	0,503
M	S.L. Espacios Libres	13.690,57		0,00		0,000
N	S.L. Espacios Libres	1.507,16		0,00		0,000
O	S.L. Espacios Libres	2.336,54		0,00		0,000
P	Residencial Pareada o Adosada	8.695,75	5.400,00		40 viviendas	0,621
Q	Residencial Pareada o Adosada	10.572,45	7.410,00		41 viviendas	0,701
R	Residencial aislada	4.231,20	2.240,00		10 viviendas	0,529
S	Servicio de Interés Público y Social	1.670,00		1.670,00		0,000
T	Equip. Comunitario (ESCOLAR)	5.070,34		5.070,34		0,000
U	Residencial Pareada o Adosada	6.765,63	2.652,31		27 viviendas	0,422
V	Servicio de Interés Público y Social	2.540,00		2.540,00		0,000
X	Comercial	500,00	500,00			1,000
Z	Servicio de Interés Público y Social	1.000,00		1.000,00		0,000
VIARIO		25.096,37			217 viviendas/ 580 plazas	
TOTAL		187.857,07	52.263,85	10.280,34		

USE MARIA CANO VALERO - ARQUITECTO

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018 (Artículo 14 del Reglamento de Planificación Urbana de Tarifa, 30 JUL. 2018) EL SECRETARIO

ARQUITECTO

LA TALLA DE LOS

DILIGENCIA ESTUDIO DE DETALLE ESTUDIO DE LA "I" de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos".

DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el SECRETARIO

el día 19 ABR. 2018

Artículo 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, 24 ABR. 2018

EL SECRETARIO,

C. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar una parte de las alineaciones y retranqueos establecidos de las edificaciones a proyectar en esta parcela con la finalidad de configurar un volumen de edificación acorde a las existentes y mantener las condiciones de aprovechamiento establecidas por el Planeamiento vigente.

En el vial secundario de la urbanización a la que pertenece esta parcela, la mayor parte de las edificaciones, las parcelas "P", "Q" y "J" (todas construidas a excepción de la parcela objeto de este Estudio de Detalle) se encuentran retranqueadas del lidero hacia el vial secundario una distancia de 3 metros, la parcela "K" está retranqueada 5 metros y la parcela "Z" no tiene retranqueo y se encuentra alineada al linderos.

Con el presente Estudio de Detalle se propone establecer para la parcela "I" de esta urbanización perteneciente a la Zona 1 del suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanichos", Tarifa, un retranqueo al vial secundario de la urbanización situado en la fachada noroeste de esta parcela de 3 metros.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 24 JUL. 2018

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, 30 JUL. 2018

EL SECRETARIO,

D. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Con esta modificación propuesta en el presente Estudio de Detalle no se altera la edificabilidad ni el volumen asignados para esta parcela por el planeamiento vigente.

El artículo 15 de la LOUA establece para los Estudios de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo lo siguiente:

- Artículo 15. Estudios de Detalle.

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

[Redacted signature area]

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:

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.

En este Estudio de Detalle, se cumplen por tanto, las determinaciones legales expresadas en la LOUA y en las normas y ordenanzas de aplicación vigentes expresadas en este documento.

Por tanto:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento vigente.
- No se suprime ni reduce suelo dotacional público.

No se alteran las condiciones de la ordenación de la construcción colindante.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **24 JUL. 2018** (Artículo 14.0 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **30 JUL. 2018**
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **19 ABR. 2018** (Artículo 14.0 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **24 ABR. 2018**
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO

DE DETALLE ha sido aprobado

Inicialmente por Decreto

el día 19 ABR. 2018

(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, 24 ABR. 2018

EL SECRETARIO,

E. NORMAS URBANÍSTICAS

Con la modificación propuesta en este Estudio de Detalle se mantienen las normas urbanísticas establecidas para esta parcela en el Plan Parcial SA-2, "Quebrantanichos", a excepción de la separación al lindero con el vial secundario de la fachada noroeste de esta parcela

Normas Urbanísticas de la Parcela "I" del antiguo sector SA-2

Parcela Mínima	125 m2
Superficie de Parcela	2.225,00 m2
Índice de Edificabilidad	1.564 m2/m2
Edificabilidad Máxima	3.480,00 m2
Ocupación Máxima	70%
Nº máximo de plantas	2 plantas (PB+1)
Altura máxima permitida	7.50 m
Separaciones	5 metros a viario principal y 3 metros a vial secundario 3 metros a linderos en caso de no ser medianeros *
Usos Permitidos	Viviendas Unifamiliares
Aparcamientos	Requieren de 1 aparcamiento por vivienda o 1 por cada 100 m2
Nº máximo de viviendas	29 viviendas

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO

DE DETALLE ha sido aprobado

Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada

el día 24 JUN. 2018

(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

Las establecidas en el plano nº 006 de este Estudio de Detalle que modifica el plano 10 de la Modificación del Plan Parcial SA-2, "Alturas, alineaciones y rasantes".

En Tarifa a 2 de junio de 2017

ARQUITECTO

ADOLFO SANCHEZ GARCÍA

PROMOTOR/PROPIEDAD:

D. JOSÉ TRUJILLO CABANES

PROMOTOR/PROPIEDAD:

D. INGO TRAUTZ MARKARIAN
en representación de
"ÓPTIMA ESPAÑA INVEST S.L."

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

el día **19 ABR. 2018**
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **24 ABR. 2018**
EL SECRETARIO,



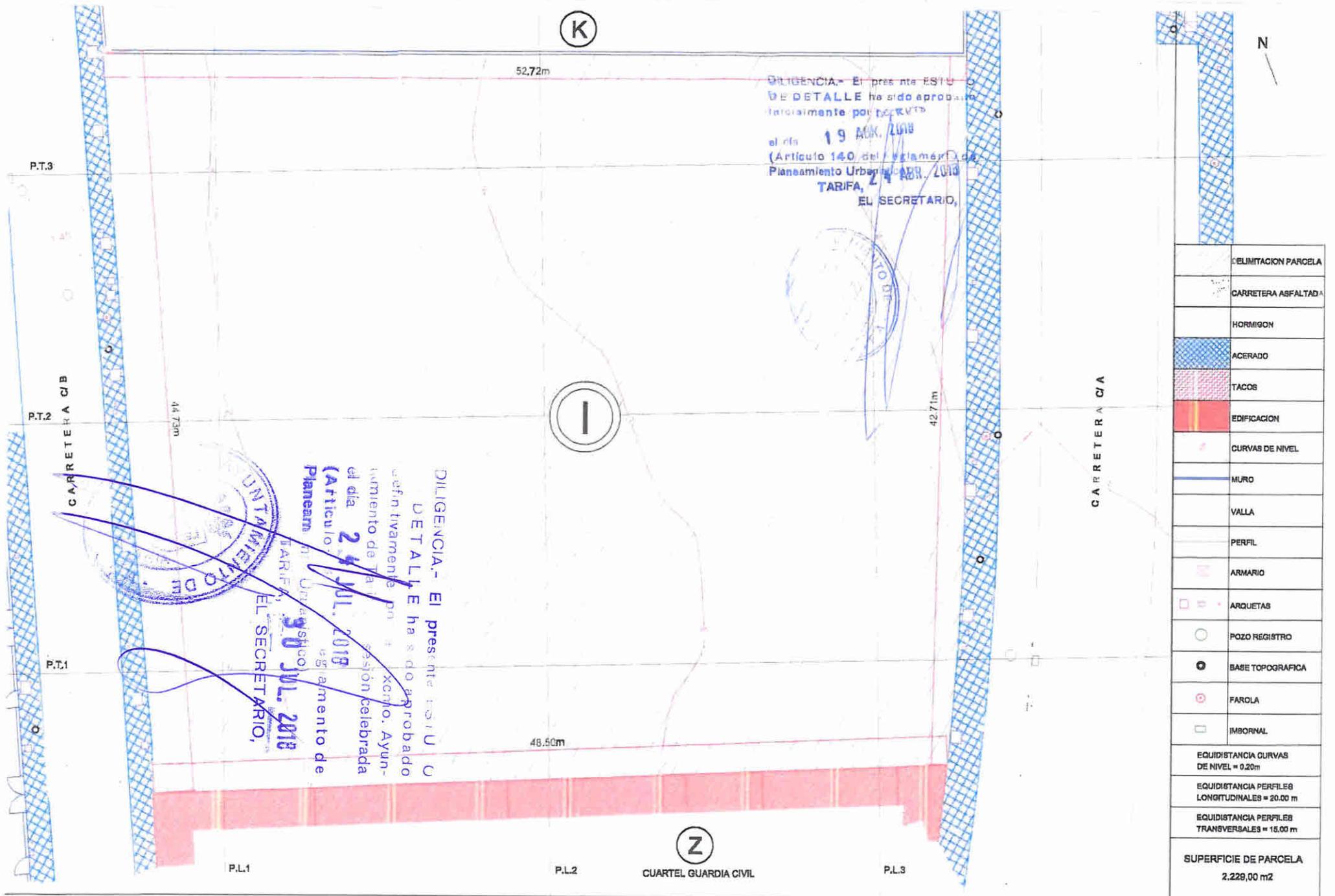
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

001. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. USOS Y ALINEACIONES ESTADO ACTUAL.
002. ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA. PLANO TOPOGRÁFICO
003. ESTADO ACTUAL. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES.
004. ESTADO ACTUAL. PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES.
005. ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES EXTERIORES, RASANTES, ÁREA DE MOVIMIENTO Y VOLUMETRÍA.
006. MODIFICADO. ALINEACIONES EXTERIORES, RASANTES, ÁREA DE MOVIMIENTO Y VOLUMETRÍA

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **24 JUL. 2018**
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **30 JUL. 2018**
EL SECRETARIO,





	DELIMITACION PARCELA
	CARRETERA ASFALTADA
	HORMIGON
	ACERADO
	TACOS
	EDIFICACION
	CURVAS DE NIVEL
	MURO
	VALLA
	PERFIL
	ARMARIO
	ARQUETAS
	POZO REGISTRO
	BASE TOPOGRAFICA
	FAROLA
	IMBORNAL
EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL = 0.20m	
EQUIDISTANCIA PERFILES LONGITUDINALES = 20.00 m	
EQUIDISTANCIA PERFILES TRANSVERSALES = 15.00 m	
SUPERFICIE DE PARCELA 2.229,00 m2	

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO:	Parcela "1" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Afianzara "Quebrantahoyos", Tarifa, Cádiz.	JUNIO 2017
PROPIEDAD:	JOSÉ TRUJILLO CABANES (D.N.I. 45.111.111)	ESCALA = 1:200

PLANO DE PARCELA
ESTADO ACTUAL
PLANO TOPOGRAFICO

002



	DELIMITACION PARCELA
	CARRETERA ASFALTADA
	HORMIGON
	ACERADO
	TACOS
	EDIFICACION
	CURVAS DE NIVEL
	LINDERO
	TERRENO NATURAL
	PERFIL
	ARMARIO
	ARQUETAS
	POZO REGISTRO
	BASE TOPOGRAFICA
	FAROLA
	IMBORNAL
EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL = 0.20m	
EQUIDISTANCIA PERFILES LONGITUDINALES = 20.00 m	
EQUIDISTANCIA PERFILES TRANSVERSALES = 15.00 m	
SUPERFICIE DE PARCELA 2.228,00 m ²	

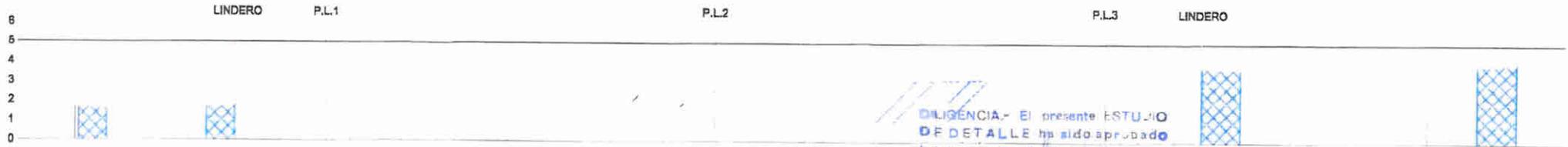
ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: Parcela "1" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlanterra "Quebrantanluchos", Tarifa, Cádiz.
 PROPIEDAD: JOSÉ TRUJILLO CABANES.

JUNIO 2017
 ESCALA = 1:200

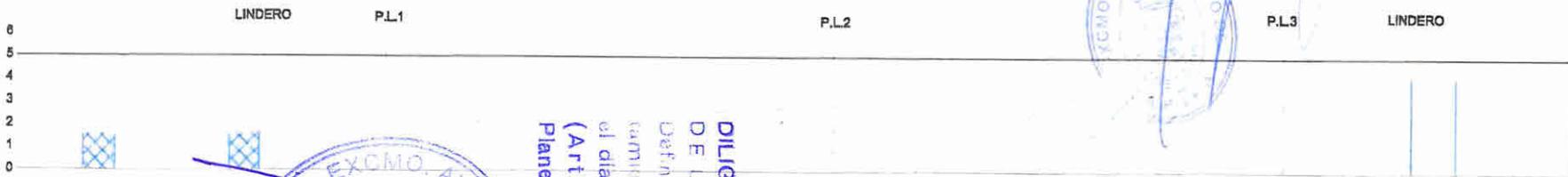
PERFILES LONGITUDINALES
 Y
 TRANSVERSALES

003



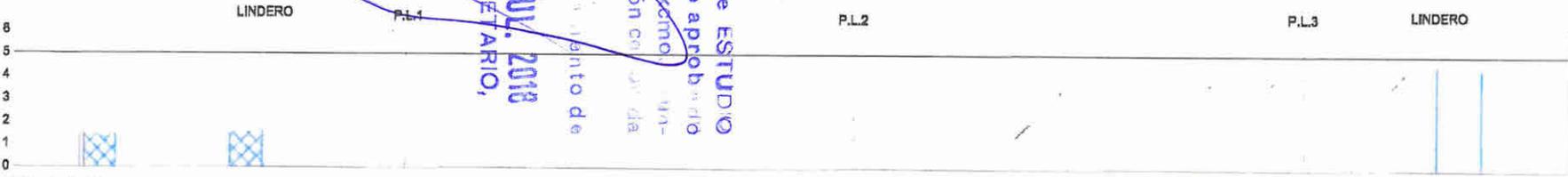
P.T.1

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Excmo. el día 19 ABR. 2018 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico) TABIFA 24 ABR. 2018 EL SECRETARIO,



P.T.2

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. el día 24 JUL. 2018 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico) TABIFA 30 JUL. 2018 EL SECRETARIO,



P.T.3

	DELIMITACION PARCELA
	CARRERA ASFALTADA
	HORMIGON
	ACERADO
	TACOS
	EDIFICACION
	CURVAS DE NIVEL
	LINDERO
	TERRENO NATURAL
	PERFIL
	ARMARIO
	ARQUETAS
	POZO REGISTRO
	BASE TOPOGRAFICA
	FAROLA
	IMBORNAL
EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL = 0.20m	
EQUIDISTANCIA PERFILES LONGITUDINALES = 20.00 m	
EQUIDISTANCIA PERFILES TRANSVERSALES = 15.00 m	
SUPERFICIE DE PARCELA 2.229,00 m2	

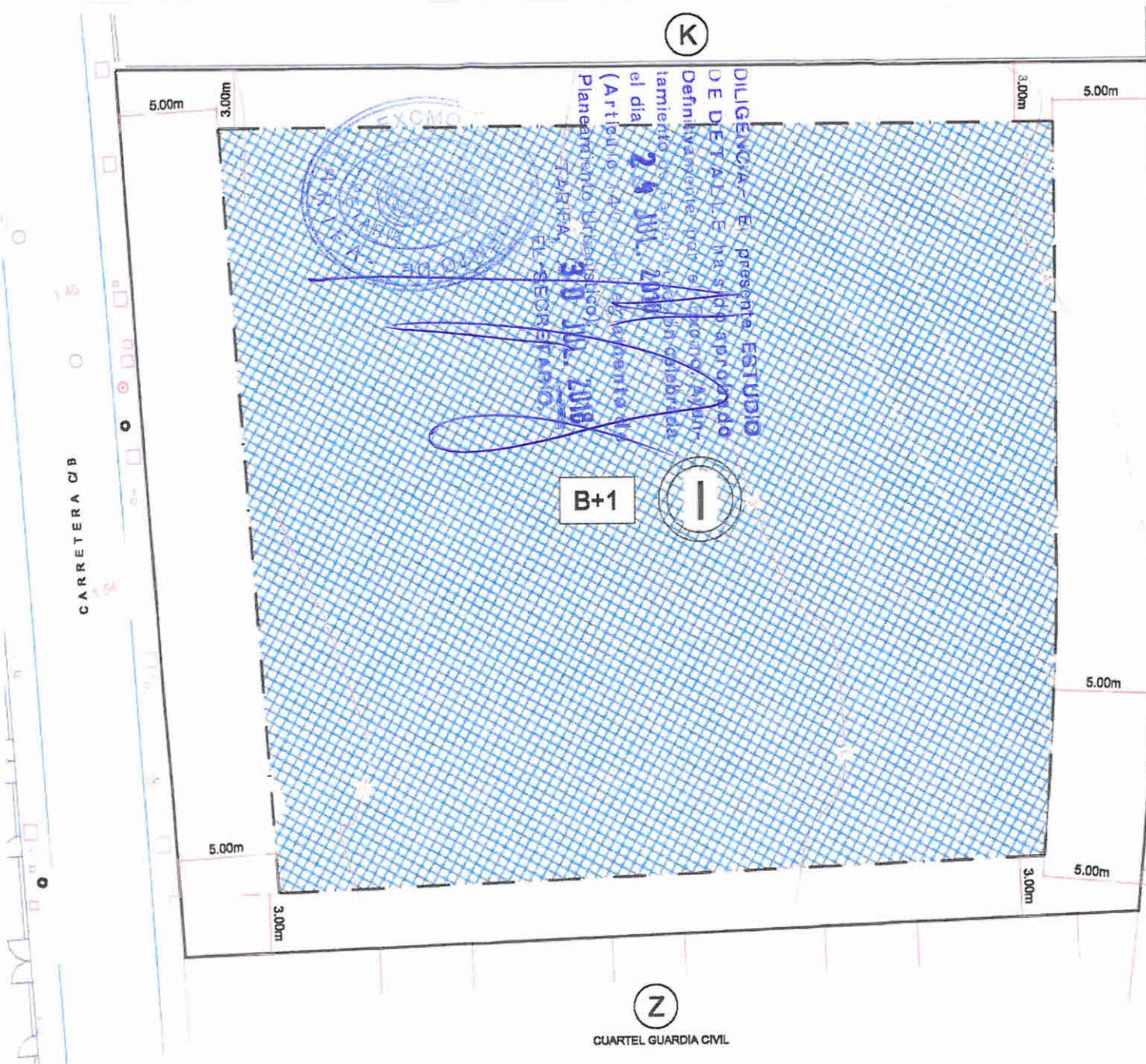
ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO:	Parcela "T" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atlántera "Quebrantahoyos", Talara, Cldz.
PROPIEDAD:	JOSÉ TRUJILLO CABANES

JUNIO 2017
ESCALA = 1:200

PERFILES LONGITUDINALES Y TRANSVERSALES

004



DILIGENCIA- B por el Sr. **ESTU-0**
 DE DETALLE ha sido aprobado
 inicialmente por el Sr. **SECRETARIO**
 el día **19 ABR. 2018**
 (Artículo 14 del Reglamento de
 Planeamiento Urbanístico)
TARIFA 2 19 ABR. 2018
EL SECRETARIO,



	ÁREA DE MOVIMIENTO
	Nº DE PLANTAS
	MITO PARCELA
	ALINEACION EXTERIOR
	CURVAS DE NIVEL
	MURO
	ARMARIO
	ARQUETAS
	POZO REGISTRO
	BASE TOPOGRAFICA
	FAROLA
	IMBORNAL
EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL = 0.20m	
SUPERFICIE DE PARCELA 2.229,00 m2	

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: Parcela "1" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Alánterra "Quebrantahoyos", Tarifa, Cádiz.
 PROPIEDAD: JOSÉ TRUJILLO CABANES

JUNIO 2017
 ESCALA = 1:200

EXISTENTES ESTADO ACTUAL
 ALINEACIONES EXTERIORES
 RASANTES
 ÁREA DE MOVIMIENTO
 VOLUMETRÍA

005

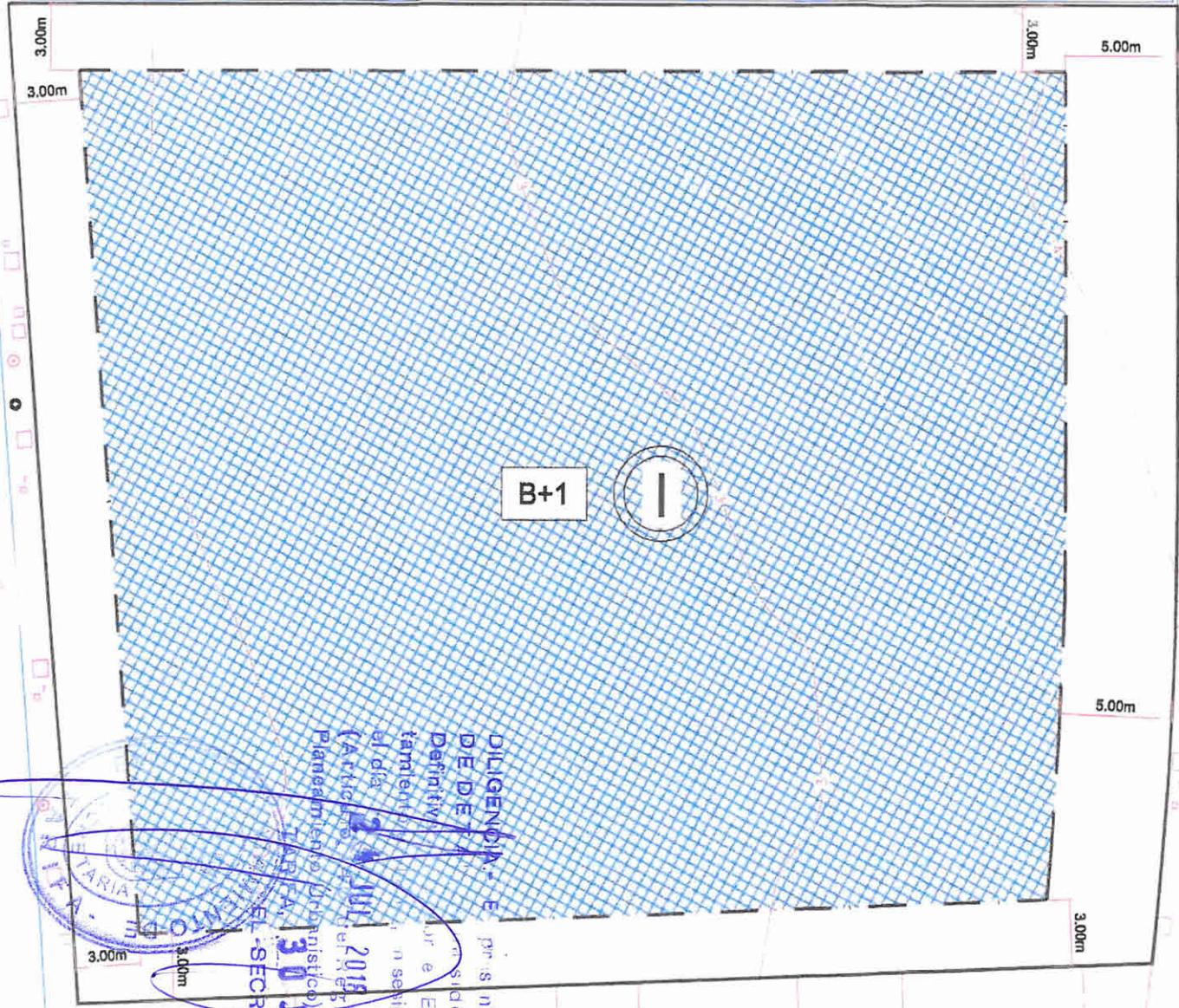
(K)

N

DILIGENCIA: El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Sr. Secretario el día 09 ABR. 2018 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico), TARIFA, 24 ABR. 2018 EL SECRETARIO,



	ÁREA DE MOVIMIENTO
	Nº DE PLANTAS
	LÍMITE PARCELA
	ALINEACION EXTERIOR
	CURVAS DE NIVEL
	MURO
	ARMARIO
	ARQUETAS
	POZO REGISTRO
	BASE TOPOGRAFICA
	FAROLA
	IMBORNAL
EQUIDISTANCIA CURVAS DE NIVEL = 0.20m	
SUPERFICIE DE PARCELA 2.229,00 m ²	



B+1



(Z)

CUARTEL GUARDIA CIVIL

DILIGENCIA: El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Sr. Secretario el día 30 JUL. 2018 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico), TARIFA, 30 JUL. 2018 EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: Parcela "I" de la Zona 1 del Suelo Urbano del Núcleo de Atienterra "Quebrantanichos", Tarifa, Cádiz.

JUNIO 2017

MODIFICADO

PROPIEDAD: JOSÉ TRUJILLO CABANES

ESCALA = 1:200

ALINEACIONES EXTERIORES
RASANTES
ÁREA DE MOVIMIENTO
VOLUMETRÍA

006