

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LOS SOLARES DE LA AVDA. FZAS. ARMADAS Y CALLE CASTILLEJOS. TARIFA (CÁDIZ)

Solares Avda. Fuerzas Armadas nº2 y C/ Castillejos nº3 de Tarifa, Cádiz.

ABRIL 2019

Rafael López Cañas. Arquitecto col. Nº 761 de Cádiz y Natalia Queiruga. Arquitecta col. Nº 20.120 del COAM

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.ayto.tarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a8d98bc1383dc7f001	
	Url de validación	https://sede.ayto.tarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
03/07/2019
SECRETARIO GENERAL -
DILIGENCIA - Aprobado
Inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

INDICE

Memoria informativa:

- 1.- Agentes.
- 2.- Información previa.
- 3.- Descripción.
- 4.- Estructura de la propiedad.
- 5.- Cuadro de superficies de los solares.
- 6.- Reportaje fotográfico.
- 7.- Declaración responsable de circunstancias y normativa urbanística.

Memoria descriptiva:

Memoria justificativa.

- 1.- Oportunidad de la redacción del estudio de detalle.
- 2.- Justificación de la procedencia del estudio de detalle.

Documento 1. Acuerdo fondo máximo edificable.

Documento 2. Declaración responsable sobre la normativa aplicable en las parcelas.

Documento 3. Fichas catastrales.

Planos.

- 1.- Plano de situación escala 1:2.000
- 2.- Plano de información: Estructura general PGOU escala 1:2.000
- 3.- Plano de información. Ordenación Volumétrica escala 1:2.000
- 4.- Plano de parcelas iniciales y área de movimiento de la edificación.
- 5.- Levantamiento topográfico.

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL - DILIGENCIA -Aprobado Iniciamente por Decreto de Alcalde de fecha 17/06/2019.
	03/07/2019

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]		
	Url de validación	https://sede.aytozariza.com/validador		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 20184132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787286c02f48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	http://sede.aytozariza.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Memoria Informativa

1.- Agentes

Promotor:

El presente Estudio de Detalle se desarrolla por iniciativa privada, redactándose por encargo de D. Juan Luis Villaverde con CIF: [REDACTED] como administrador de la mercantil Juan Luis Villaverde S.L. con CIF: B-72031925 y domicilio en la Urb. Las Cañas I, apartamento F-1 de Tarifa, Cádiz en calidad de interesado, en virtud del artículo 32.1.b) de la LOUA "En los restantes instrumentos de planeamiento (Estudio de Detalle p.e.): de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental" en lo relativo a iniciativa de planeamiento.

Arquitectos:

D. Rafael López Cañas, arquitecto colegiado nº 761 del COAC y CIF: [REDACTED] y domicilio a estos efectos en la [REDACTED] y email: martirreno32@gmail.com y Dña. Natalia Queiruga Galeote colegiada nº 20.120 del COAM y domicilio en [REDACTED]

2.- Información previa

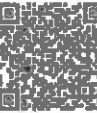
El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, es el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión de Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de octubre de 1.995 y cuya Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de presente Estudio de Detalle de los solares sitos en Tarifa, Avda. Fuerzas Armadas nº2 con vuelta a C/ Castillejos y sus colindantes hacia el noroeste de la C/ Castillejos nº3.

Situación:

El solar sito en Avda. Fuerzas Armadas nº 2 y con referencia catastral nº 5067703TE6858N0001XU, se trata de una parcela con un edificio de dos plantas con frente a Avda. Fuerzas Armadas y con fachada a la C/ Castillejos. Así mismo linda con un patio que lo separa del inmueble de Avda. Fuerzas Armadas nº 4 y con los otros solares objeto de este Estudio de Detalle en la C/ Castillejos nº 3.

La propiedad de esta finca es al 50% de Dña. Leticia del Valle Falcón, con NIF: [REDACTED] y de D. Juan Luis Villaverde S.L. con CIF: B-72031925. Ambos con domicilio a estos efectos en la Urb. Las Cañas I, apartamento F-1 de Tarifa 11380, Cádiz.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]	
	Url de validación	http://sede.ayto.tarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1
 SECRETARIO GENERAL-
 DILIGENCIA.-Aprobado
 inicialmente por Decreto de
 Alcaldía de fecha 17/05/2019.
 03/07/2019
 Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787268c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	http://sede.ayto.tarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Las otras parcelas objeto del estudio son las situadas en la C/ Castillejos nº 3. Tienen las referencias catastrales nº 5087706TE8858N0001EU y la nº 5087702TE8858N0001DU. Dichas fincas se corresponden con un inmueble de una planta que fue en su tiempo una discoteca y un espacio libre hacia la playa. La propiedad de estas dos parcelas es de INMOCANAS S.L. CIF: B-11781200 y domicilio en la C/ Virgen del Carmen nº20, 2ª, puerta A, 11380 Tarifa Cádiz.



Vista aérea de las parcelas

La función del estudio de Detalle queda recogida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto en su artículo 15 se dice:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento 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, Planes parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo sectorial 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.

3.- Descripción.

El objeto del presente documento es la redistribución de las edificabilidades y volúmenes de las tres parcelas objeto del mismo sin que en ningún momento se aumente la suma total de las

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA-Aprobado Inicialmente por Decreto de Alcalda de fecha 17/05/2019.
	03/07/2019
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	04fb05b61edc4ac38589ead8b41f5e0b001	
	Url de validación	https://sede.ayto.tarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02f48eb9a8d96bc1363dc7f001	
	Url de validación	https://sede.ayto.tarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

edificabilidades asignadas por el PGOU de Tarifa, así como la reordenación de los volúmenes resultantes de esta redistribución.

Las parcelas cuentan con las dotaciones urbanísticas necesarias y es suelo Urbano Consolidado, por lo que son solares edificables. La sita en Avda. Fuerzas Armadas nº 2 de hecho está edificada en la actualidad, se trata de un edificio residencial colectivo de dos plantas (según licencia concedida por el Excmo. Ayto. de Tarifa el 24 de enero de 2017). Tiene una superficie de 383,00 m² de solar, con forma casi cuadrada de unos 22x18 metros de lado de los que aproximadamente la mitad los ocupa el inmueble (189,13 m²).

Las otras dos parcelas suman 444 m² y tienen forma irregular. Una se encuentra edificada con una antigua discoteca, en ruinas y la otra está libre. Se realizó la modificación de la línea de fondo máximo edificable por acuerdo con el Excmo. Ayto. de Tarifa, cuyo informe y plano se adjuntan. (DOC 1)

4.- Estructura de la propiedad.

A continuación se recoge una relación de los propietarios de los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle a los efectos de lo previsto en la regla 2ª de procedimiento del artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en la regla 6ª que debe observar la Memoria de los instrumentos de planeamiento establecidos en el artículo 19 de la mencionada Ley.

1.- Avda. Fuerzas Armadas nº2, Tarifa, Cádiz.

Referencia catastral nº 5087703TE6858N0001XU

- Dña. Leticia del Valle Falcón (50%)

Domicilio:

- Juan Luis Villaverde s.l. (50%)

CIF: B-72031925

Domicilio: Urb. Las Cañas I, apartamento F-1 de Tarifa 11380, Cádiz.

2.- C/ Castillejos nº3, Tarifa, Cádiz.

Referencia catastral nº 5087706TE6858N0001EU

INMOCANAS S.L. CIF: B-11781200 (100%)

Domicilio en la C/ Virgen del Carmen nº20, 2ª, puerta A, 11380 Tarifa Cádiz.

3.- C/ Castillejos s.n. Tarifa, Cádiz.

Referencia catastral nº 5087702TE6858N0001DU

INMOCANAS S.L. CIF: B-11781200 (100%)

Domicilio en la C/ Virgen del Carmen nº20, 2ª, puerta A, 11380 Tarifa Cádiz.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación		
Url de validación	https://sede.ayto.tarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2018/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:06 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
03/07/2019
SECRETARIO GENERAL-
DILIGENCIA-Aprobado
Inicialmente por Decreto de
Alcalde de fecha 17/06/2019.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	8787266c02ff48ab9a6d98bc1363dc7f001	
Url de validación	https://sede.ayto.tarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

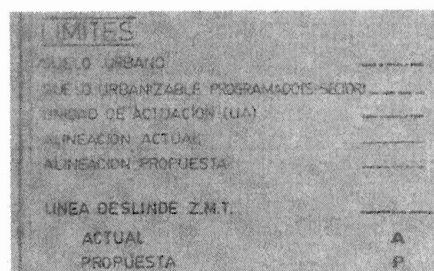
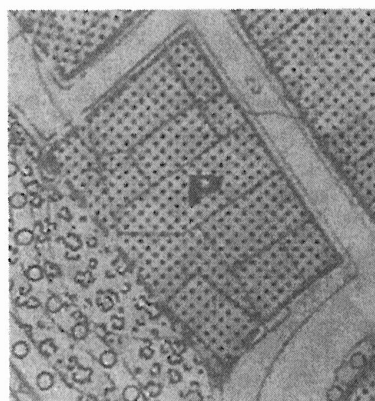
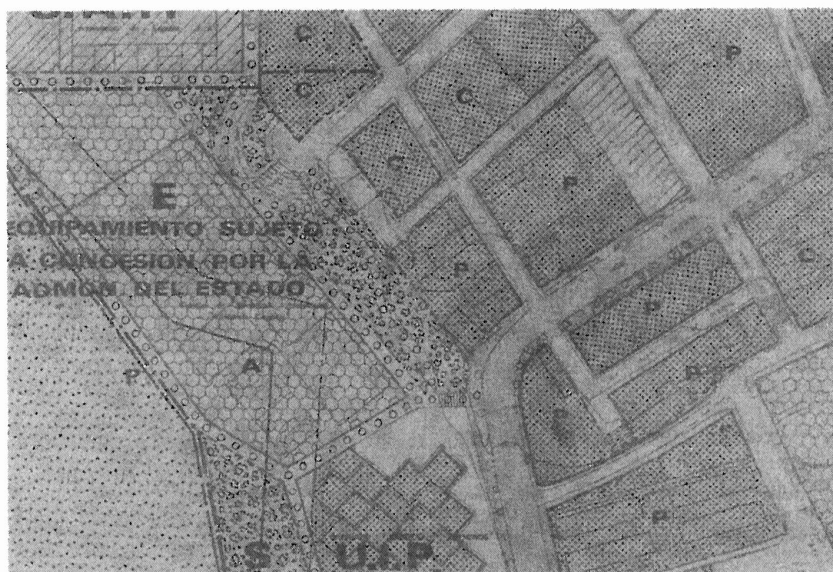
5.- Cuadro de superficies de los solares.

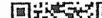
La **superficie total** de las tres parcelas que abarca el presente Estudio de Detalle es de $173\text{ m}^2 + 283\text{ m}^2 + 383\text{ m}^2 = 827\text{ m}^2$ como suma de las tres parcelas existentes. Le corresponden por tanto **2,68 m²/m²s de edificabilidad**, esto es: **2.216,36 m²** y una **ocupación del 80% de 661,60 m²**.

Dado que existe ya un edificio en Fzas. Armadas con una **ocupación de 176,98 m²** y una **edificabilidad de 355,00 m²** y que las construcciones existentes en las otras parcelas de la C/ Castillejos se van a demoler, quedan una **ocupación de $661\text{ m}^2 - 176,98\text{ m}^2 = 484,62\text{ m}^2$** y una **edificabilidad de $2.216,36\text{ m}^2 - 355,00\text{ m}^2 = 1.861,36\text{ m}^2$** .

Como es necesario agregar las tres parcelas en un único solar y se van a demoler las construcciones existentes en los dos solares de la C/ Castillejos, estos son los números resultantes de ocupación y edificabilidad disponibles. **Ocupación: 484,62 m² y Edificabilidad: 1.861,36m²**.

El Estudio de Detalle no define el modelo volumétrico orientativo, marcando sólo el área de movimiento de la edificación en las parcelas existentes, permitiendo la flexibilidad de las ubicaciones de las edificaciones que se proyecten. Los parámetros que se establecen afectan exclusivamente a las parcelas privativas.



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	04fb05b81edc4ac38596ead8b41f5e0b001	
	Url de validación		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 17/05/2019.
	03/07/2019
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



El plano del PGOU de Ordenación de Estructura General del suelo 4/1 a escala 1/2000 del texto refundido publicado el 23 de marzo de 2010, define la manzana formada por las calles Castillejos, C/ Trafalgar y Avda. Fzas. Armadas como una manzana con la alineación marcada con línea continua que corresponde a alineación actual a la Avda. Fzas. Armadas y C/ Castillejos, habiendo modificado el fondo máximo edificable según acuerdo con el Excmo. Ayto. de Tarifa, según expusimos.

Definición del volumen de la parcela:

Las alineaciones a las calles Fuerzas Armadas y Castillejos están establecidas en el PGOU, siendo la continuación de la alineación de los edificios colindantes y manteniendo la acera de ancho constante en Castillejos, no así en Avda. Fuerzas Armadas.

Para la definición volumétrica del edificio a proyectar en el solar obtenido por agregación de los tres preexistentes, se deben mantener las alineaciones establecidas en el Plan y las alturas de la edificación, medida por número de plantas, que se define en el artículo 1.6.3 Altura de la edificación y se regula en las ordenanzas de Vivienda Plurifamiliar o Colectiva en el artículo 2.3.1.5 sobre las Condiciones de Aprovechamiento y Volumen de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Tarifa.

En la ordenanza de Vivienda Plurifamiliar o Colectiva se establecen las tipologías de la edificación, siendo la adecuada para la parcela objeto de este Estudio de Detalle: *"El bloque vertical en parcela, manzana compacta", es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional configurada a base de manzanas de dimensión superior a 30 metros. En ellas la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento."*

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. Tanto la C/ Castillejos como Avda. Fzas. Armadas tienen un ancho libre de calle superior a los ocho metros, por lo que la altura permitida son tres plantas teniendo en cuenta el artículo 1.6.3 que define las alturas en el PGOU.

La Modificación del PGOU de Tarifa en las NNUU sobre Condiciones de Volumen y Ordenanzas Particulares de las Parcelas de Equipamiento Comunitario, afecta a la volumetría del edificio a nivel de cubierta, pudiéndose construir por encima de la altura máxima entre otros, trasteros y dependencias vinculadas a las de las plantas inferiores. Estas construcciones como máximo tendrán una edificabilidad equivalente al 35% de la superficie construida máxima asignada por el planeamiento a la planta inmediatamente inferior. El apartado 2.2.2.2 regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Al aplicar este artículo, que añade un volumen del 35 % de la superficie ocupada por encima de la altura reguladora, queda el volumen final de B+II+Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

	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 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

03/07/2019

Antonio Aragón Román

Firma 1 de 1

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 con acceso por la planta inferior. Para poder acceder a las construcciones sobre altura máxima permitida desde el último nivel con un único núcleo de comunicación vertical.

El Estudio de Detalle propone la distribución de la volumetría total permitida por el PGOU de manera que se incremente la edificabilidad de las construcciones por encima de la altura máxima permitida a costa de reducirla en las del resto de las plantas, manteniendo la ocupación y la edificabilidad totales, no incrementando el aprovechamiento urbanístico.

Por último hemos de constatar que las modificaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle al no modificar las alineaciones existentes no modifica la altura edificable de las parcelas colindantes y por lo tanto al aprovechamiento que les corresponda.

CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS PARCELAS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
OCUPACION Y EDIFICABILIDAD MAXIMAS

PLANTA	OCUPACIÓN MÁXIMA PGOU	EDIFICAB. MÁXIMA PGOU	EDIFICAB. MÁXIMA E. DETALLE
P. BAJA	80% 827,00m ² = 661,60m ²	827,00x2,68=2.216,36 m ²	0,7345 M2 TECHO/M2 SUELO
P. PRIMERA			0,7345 M2 TECHO/M2 SUELO
P. SEGUNDA			0,7345 M2 TECHO/M2 SUELO
CONSTRUCCIONES S.A.M.P.	35% del 80% de 827,00= 231,56 m ²		0,4766 M2 TECHO/M2 SUELO
			TOTAL: 0,7345x3+0,4766= 2,68 M2 TECHO/M2 SUELO

Memoria justificativa.

1.- Oportunidad de la redacción del estudio de detalle.

La estructura de la propiedad de la zona incluida en el ámbito del presente estudio y la adecuada consolidación de esta "cornisa" que forma el borde de la ciudad con el mar hacen necesaria la redacción del presente estudio de detalle que adecue las previsiones del planeamiento vigente con la realidad existente en su ámbito.

2.- Justificación de la procedencia del estudio de detalle.

El apartado 1 del artículo 15 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía establece que los estudios de detalle podrán, en ámbitos reducidos de suelo urbano, reajustar, entre otras determinaciones de ordenación pormenorizada, los volúmenes, alineaciones y rasantes cuando éstas están establecidas en el Plan General sin que dichos reajustes supongan aumento de la ocupación o edificabilidad, modificación de los usos urbanísticos, supresión o reducción del suelo dotacional público o afección negativa a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie o alteración de las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación			
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
03/07/2019
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

A la vista de lo expuesto en la memoria el objeto del presente estudio de detalle es el reajuste de los volúmenes de las parcelas con frente a vía pública, previstas en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

Dichos reajustes no modifican el uso urbanístico del suelo, no afecta a suelo dotacional público, ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

A la vista de lo expuesto, toda vez que el objeto del presente Estudio de Detalle está entre los previstos en el apartado 1 del artículo 15 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y que no incurre en ninguna de las prohibiciones recogidas en el apartado 2 de dicho artículo, procede la redacción del presente Estudio de Detalle.

En Tarifa a 12 de abril de 2.019

Rafael López Cañas

Natalia Queiruga Galeote

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 17/05/2019.
	03/07/2019
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	03/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 17/05/2019.
--------------	----------------------	------------	--

DOCUMENTO 1. ACUERDO FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA
Patrimonio y Montes

INFORME TÉCNICO

PATRIMONIO

Generico Patrimonio y Montes 2017/44
JMBB/RP

En relación con el escrito remitido a este Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, de fecha 23 de febrero de 2017, con N° de Registro General de Entrada 2102 a nombre de D. Rafael Canas Ortiz, en el que expone que es administrador único de la Sociedad Inmoctas S.L., dueña de los inmuebles con referencia catastral 5087702TF6858N0001DU y 5087706TE6858N0001EU respectivamente. Por el cual solicita viabilidad para poder adaptar a la línea máxima de edificación marcada por el PGOU de Tarifa, las parcelas anteriormente descritas.

Por parte de esta Área de Patrimonio informamos lo siguiente:

- Según la documentación presentada por el interesado y las mediciones facilitadas en los planos adjuntos, esta Área de Patrimonio, ve viable la adaptación de la parcela catastral 5087706TE6858N0001EU, a la línea máxima de edificación tal y como el solicitante los propone.
- No obstante, este informe quedará supeditado a lo establecido por la Oficina Técnica de este Ayuntamiento.

Tarifa a la fecha indicada en la firma electrónica
EL JEFE DEL ÁREA DE PATRIMONIO

Firma 1 de 1
José María Barea Bernal
26/10/2017
Asesor Jurídico J.M.B.B

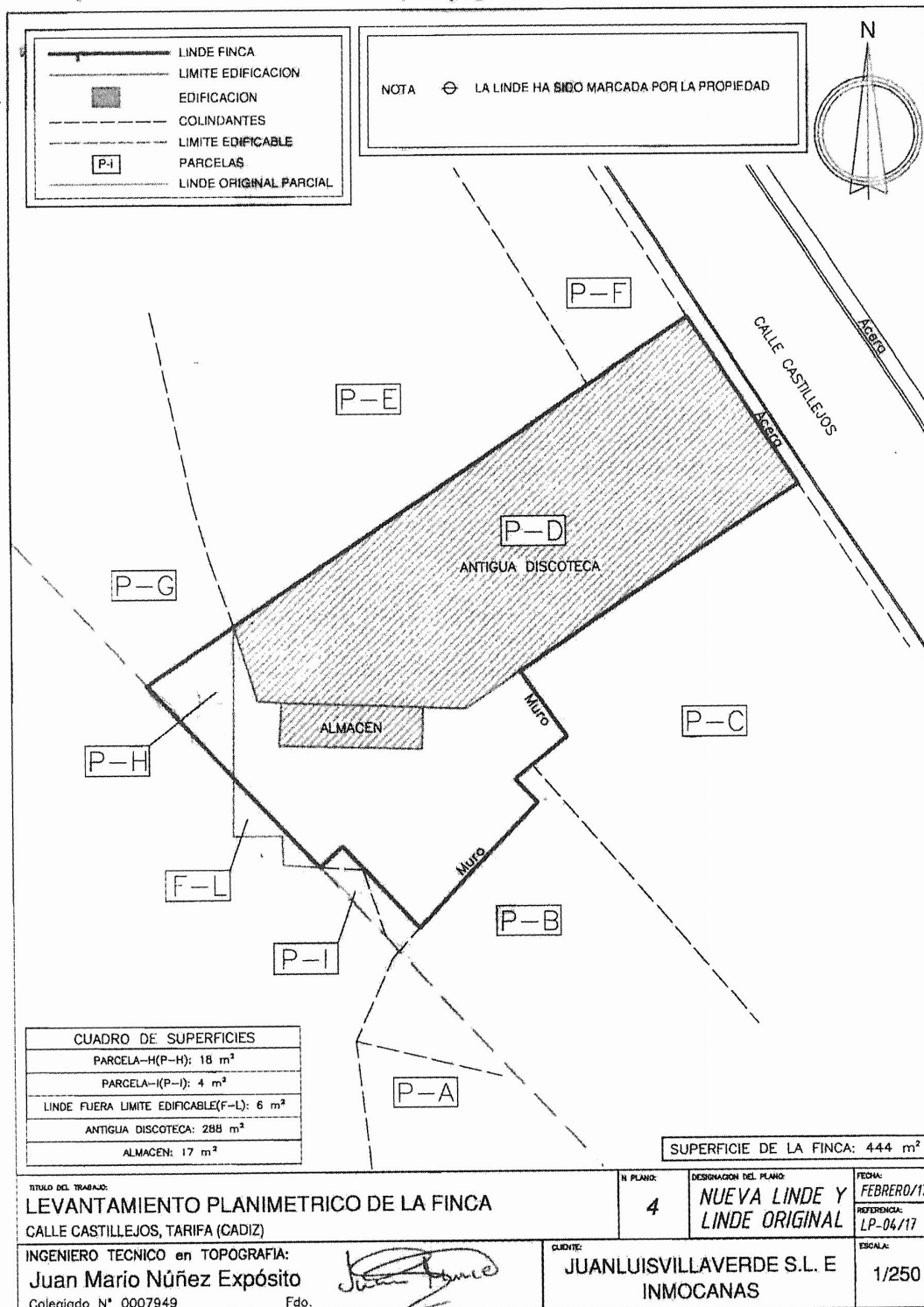
	Este documento tiene el carácter de copia auténtica con los efectos previstos en el art. 30 de la Ley 11/2007, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Usted puede verificar su integridad consultando la url:	
Código Seguro de Validación	c64c78c90e0541e886e3f01c1f0a6d0d001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		[Código oculto]
	Url de validación		https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
03/07/2019
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001
	Url de validación		https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos		Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

ANEXO IV



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	[Código]	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Firma 1 de 1

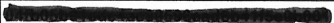
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

03/07/2019

Antonio Aragón Román

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	03/07/2019	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 17/05/2019.

DOCUMENTO 2. DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NORMATIVA SOBRE LAS PARCELAS.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

**DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL
EXPEDIENTE DE AVDA. FZAS. ARMADAS N°2**

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima	100 m²	—	383,00 m²
	Parcela máxima	—		—
	Longitud mínima de fachada	10,00 m		17 m
	Anchura mínima de fachada	—		—
USOS	Densidad	—	—	—
	Usos predominantes	Residencial colectiva		Residencial colectiva
	Usos compatibles	Residencial en edificaciones agrupadas, comercio, pequeña industria, taller artesanal, pequeña hostelería, almacén y garaje-aparcamiento.		Residencial colectiva
	Usos prohibidos	—		—
EDIFICABILIDAD		2,7 m²/m²	—	cumple
ALTURA	Altura máxima, plantas	B+2	—	cumple
	Altura máxima, metros	—		—
	Altura mínima	—		—
	Ocupación	80%	—	cumple
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	Edificación cerrada o abierta	—	cumple
	Separación lindero público	—		—
	Separación lindero privado	—		—
	Separación entre edificios	—		—
	Profundidad edificable	Según acuerdo con Excmo. Ayto. de Tarifa		cumple
	Retranqueos	—		—
OTROS	Cuerpos salientes	—	—	—
	Elementos salientes	—		—
	Plazas mínimas de aparcamiento	—		—
OBSERVACIONES				

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

03/07/2019

Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE

☒	No existen incumplimientos de la normativa urbanística vigente
☐	El expediente se justifica urbanísticamente a partir de un instrumento de ordenación urbanística aún en tramitación.
☐	El promotor conoce los incumplimientos declarados en los cuadros de esta ficha, y solicita el visado del expediente.

Otra normativa urbanística:

Marco normativo:	Obl	Rec
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación	☒	☐
Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	☒	☐
Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina	☒	☐
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación	☒	☐
Código Técnico de la Edificación	☒	☐
Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre. Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.	☒	☐

(Tiene carácter supletorio el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística).

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

03/07/2019

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación			
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL
EXPEDIENTE DE C/ CASTILLEJOS Nº3**

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRAMITE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima	100 m ²	—	383.00 m ²
	Parcela máxima	—		—
	Longitud mínima de fachada	10,00 m		17 m
	Anchura mínima de fachada	—		—
USOS	Densidad	—	—	—
	Usos predominantes	Residencial colectiva		Residencial colectiva
	Usos compatibles	Residencial en edificaciones agrupadas, comercio, pequeña industria, taller artesanal, pequeña hostelería, almacén y garaje-aparcamiento.		Residencial colectiva
	Usos prohibidos	—		—
EDIFICABILIDAD		2,7 m ² /m ²	—	cumple
ALTURA	Altura máxima, plantas	B+2	—	cumple
	Altura máxima, metros	—		—
	Altura mínima	—		—
	Ocupación	80%	—	cumple
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	Edificación cerrada o abierta	—	cumple
	Separación lindero público	—		—
	Separación lindero privado	—		—
	Separación entre edificios	—		—
	Profundidad edificable	Según acuerdo con Excmo. Ayto. de Tarifa		cumple
	Retranqueos	—		—
OTROS	Cuerpos salientes	—	—	—
	Elementos salientes	—		—
	Plazas mínimas de aparcamiento	—		—
OBSERVACIONES				

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

03/07/2019

Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación			
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE

☒	No existen incumplimientos de la normativa urbanística vigente
☐	El expediente se justifica urbanísticamente a partir de un instrumento de ordenación urbanística aún en tramitación.
☐	El promotor conoce los incumplimientos declarados en los cuadros de esta ficha, y solicita el visado del expediente.

Otra normativa urbanística:

Marco normativo:	Obl	Rec
Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación	☒	☐
Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía	☒	☐
Decreto 60/2010, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza	☒	☐
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación	☒	☐
Código Técnico de la Edificación	☒	☐
Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre. Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.	☒	☐

(Tiene carácter supletorio el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística).

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 17/05/2019.
	03/07/2019
Antonio Aragón Román	

	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 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.-Aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de fecha 17/05/2019. 03/07/2019 Antonio Aragón Román
--------------	---

DOCUMENTO 3. FICHAS CATASTRALES.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	
---	---	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	
---	---	---

Consulta y certificación de Bien Inmueble

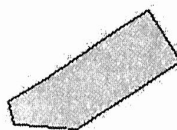
FECHA Y HORA

Fecha
4/3/2018
Hora
18:11:01

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
5087702TE6858N0001DU
Localización
CL CASTILLEJOS 3
11380 TARIFA (CÁDIZ)
Clase
Urbano
Uso principal
Comercial
Superficie construida(*)
289 m²
Año construcción
1975

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal
Localización
CL CASTILLEJOS 3
TARIFA (CÁDIZ)
Superficie gráfica
283 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1	00	01	289

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

03/07/2019

Antonio Aragón Román

Firma 1 de 1

Consulta y certificación de Bien Inmueble

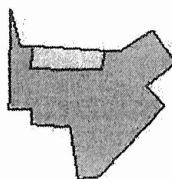
FECHA Y HORA

Fecha
4/3/2018
Hora
18:12:03

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
5087706TE6858N0001EU
Localización
CL CARDENAL CISNEROS 9004
11380 TARIFA (CÁDIZ)
Clase
Urbano
Uso principal
Almacén, Estac.
Superficie construida(*)
18 m²
Año construcción
1960

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal
Localización
CL CARDENAL CISNEROS 9004
TARIFA (CÁDIZ)
Superficie gráfica
173 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	18

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

03/07/2019

Antonio Aragón Román

Firma 1 de 1



Fecha y hora

Fecha 19/4/2016

Hora 20:06:59

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 5087703TE6858N0001XU

Localización AV FUERZAS ARMADAS 2
11380 TARIFA (CÁDIZ)

Clase Urbano

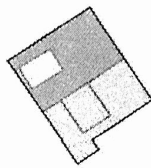
Superficie (*) 383 m²

Coefficiente de participación 100,000000 %

Uso Residencial

Año construcción local principal 1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble



Localización AV FUERZAS ARMADAS 2
TARIFA (CÁDIZ)

Superficie construida 383 m²

Superficie suelo 346 m²

Tipo Finca Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	158	O Reforma total	2.010
VIVIENDA	1	01	01	158		
DEPORTIVO	1	00	01	28		
VIVIENDA	1	02	01	39		

1 de 1

19/04/2016 20:11

	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 2019/4132 - Fecha Registro: 12/04/2019 21:47:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
03/07/2019
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-Aprobado
inicialmente por Decreto de
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8787266c02ff48eb9a6d98bc1363dc7f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	