

## RESUMEN EJECUTIVO

### 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 2.019

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	[REDACTED]	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
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	18f0d07ef20c490994a23ae8f70b5402001	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



INDICE



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

Planos:

- 1.- Plano de situación.
- 2.- Plano de parcelas iniciales y área de movimiento de la edificación.

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	[REDACTED]	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	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	18f0d07ef20c490994a23ae8f70b5402001	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

## 1.- Contenido y alcance

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

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

a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

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

*Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

*a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

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

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

## 2.- Ámbito del estudio de Detalle.

Las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle se describen y localizan con los siguientes datos:

Parcela 1

Situación: Avenida Fuerzas Armadas nº2 c.v. a C/ Castillejos del término municipal de Tarifa, Cádiz.


Linderos: Al sur con el nº4 de Avda. Fuerzas Armadas, al suroeste con zona verde pública, y al noroeste con el nº3 de la C/ Castillejos y al sureste con Avda. Fuerzas Armadas.

Referencia Catastral: 5087703TE6858N0001XU

Parcela 2


Situación: C/ Castillejos nº3 del término municipal de Tarifa, Cádiz.

Linderos: Al sur con el anteriormente citado Avda. Fuerzas Armadas nº2, al suroeste con zona verde pública, al noroeste con el nº5 de la C/ Castillejos y al noreste con la propia C/ Castillejos.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[Redacted]
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	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	18f0d07ef20c490994a23ae8f70b5402001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Referencia Catastral: 5087702TE6858N0001DU

Parcela 3

Situación: C/ Cardenal Cisneros 9004, 11380 Tarifa, Cádiz. Según Catastro.

Linderos: En línea poligonal irregular con el nº3 de C/ Castillejos, con línea poligonal irregular con el nº2 de Avda. Fzas. Armadas y con poligonal con zona verde pública al suroeste.

Referencia catastral: 5087706TE6858N0001EU

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

El Estudio de Detalle define el modelo volumétrico que afecta a las parcelas privativas. El plano del PGOU de Ordenación de Estructura General de Tarifa a escala 1:2000 del texto refundido de adaptación y revisión del Plan General de Ordenación Urbana define la manzana formada por Avda. Fzas. Armadas, C/ Castillejos y C/ Trafalgar como una manzana con alineación marcada con línea continua que corresponde a la *alineación actual* y la línea de fondo máximo edificable acordada con el Excmo. Ayto. de Tarifa.

Definición del volumen de la parcela:


Para la definición volumétrica del edificio a proyectar en los solares, se deben mantener las alineaciones establecidas en el Plan y las alturas de la edificación, medida por número de plantas. La ordenanza establece la ocupación de manera que las parcelas forman 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 superior a 8 metros: 3 plantas.

La forma de la parcela y las características que le proporciona el PGOU, generan un edificio destinado a viviendas con semisótano para garaje. El último nivel se destina a dependencias con acceso por las plantas inferiores.

Por este motivo, el Estudio de Detalle propone la distribución de la volumetría total permitida por el PGOU de manera que se permita la construcción de la volumetría a nivel de la cuarta planta, con el 64,89% en vez del 35% manteniendo la ocupación y la edificabilidad totales, no incrementando el aprovechamiento urbanístico.

#### 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 <sup>2</sup> = 661,60m <sup>2</sup>	827,00x2,68=2.216,36 m <sup>2</sup>	0,7345 M2 TECHO/M2 SUELO
P. PRIMERA			0,7345 M2 TECHO/M2 SUELO
P. SEGUNDA			0,7345 M2 TECHO/M2 SUELO
P. S.A.M.P.			0,4766 M2 TECHO/M2 SUELO
	35% del 80% de 827,00= 231,56 m <sup>2</sup>		TOTAL: 0,7345x3+0,4766= 2,68 M2 TECHO/M2 SUELO

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
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	18f0d07ef20c490994a23ae8f70b5402001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
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

Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román



**4.- Parámetros urbanísticos de aplicación.**

La nueva ordenación resultante de aplicar las determinaciones del Estudio de Detalle queda recogida de forma gráfica en los planos de ordenación de la misma. El Estudio de Detalle no altera los parámetros urbanísticos de aplicación, dado que los Estudios de Detalle en ninglll1 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.

Planos:

- 1.- Plano de situación.
- 2.- Plano de parcelas iniciales y área de movimiento de la edificación..

En Tarifa a 12 de abril de 2.019

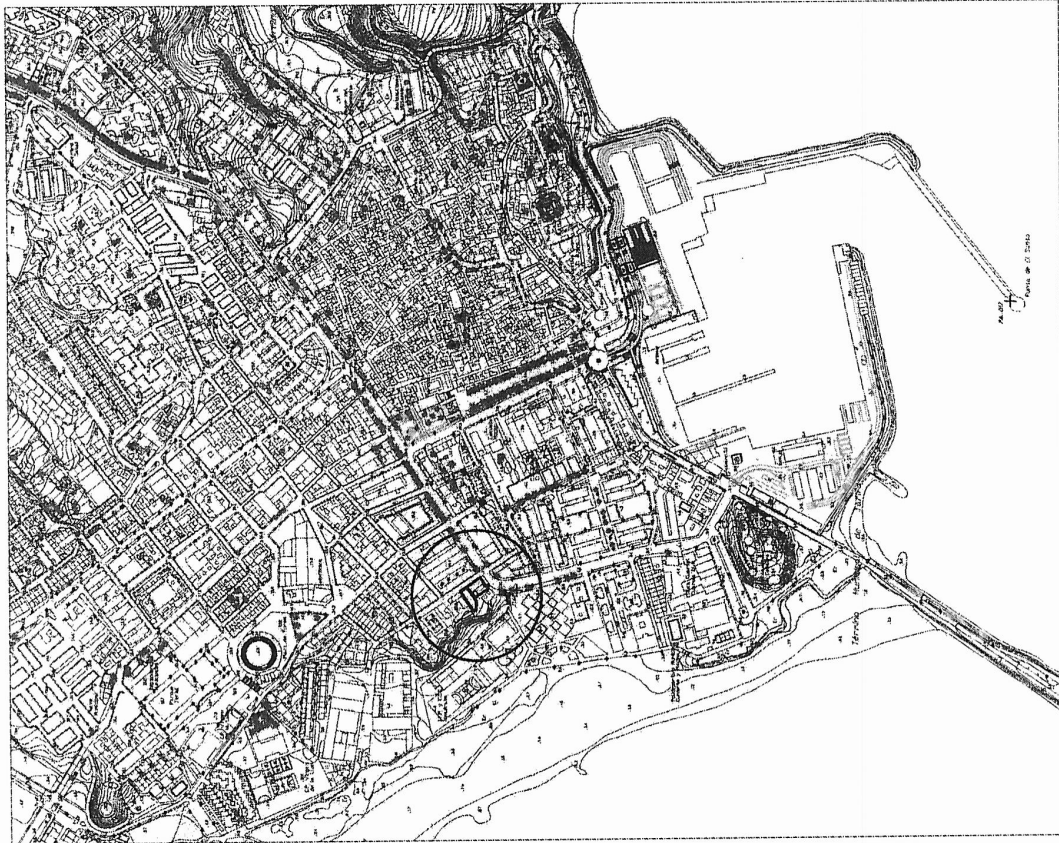
Rafael López Cañas

Natalia Queiruga Galeote

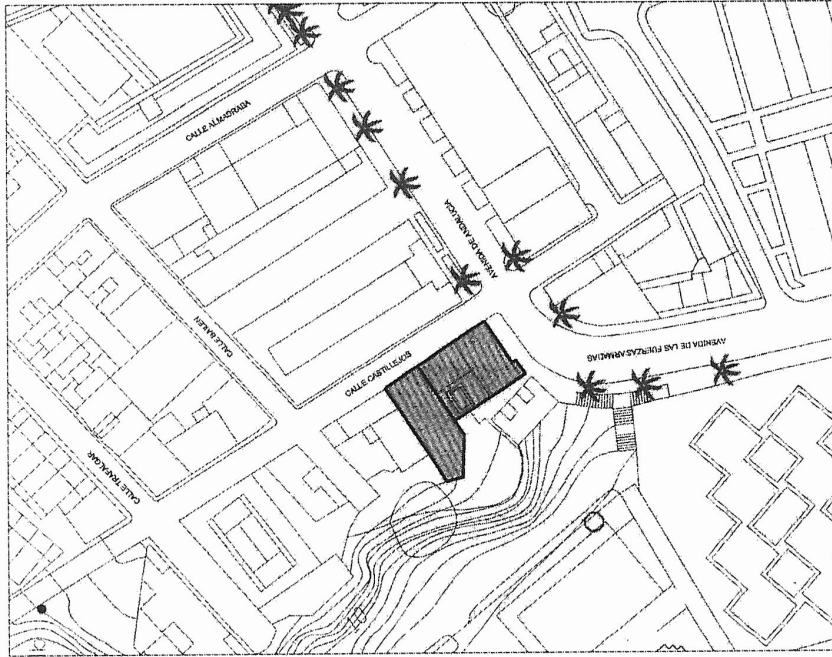
Firma 1 de 1  
Antonio Aragón Román  
03/07/2019  
SECRETARIO GENERAL.-  
DILIGENCIA.-Aprobado  
inicialmente por Decreto de  
Alcaldía de fecha 17/05/2019.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	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	18f0d07ef20c490994a23ae8f70b5402001	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



PLANO DE SITUACIÓN ESCALA 1/5000



PLANO DE EMPLAZAMIENTO ESCALA 1/1000

### ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DE LOS SOLARES DE LA DE LA AVDA FUERZAS ARMADAS 2 Y C/CASTILLOS Nº 3. TARIFA (CÁDIZ)

#### PLANOS DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

# P01

FECHA: Febrero 2019 ESCALA: 1/5000 1/1000  
 AUTORIA: RAFAEL LOPEZ CÁRNAS NATALIA QUERUGA GALEOTE  
 CP: 11201/95 ARQUITECTO COLABORADOR: PABLO ESTEBAN GÓMEZ

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

Uri de validación

Metadatos

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

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:

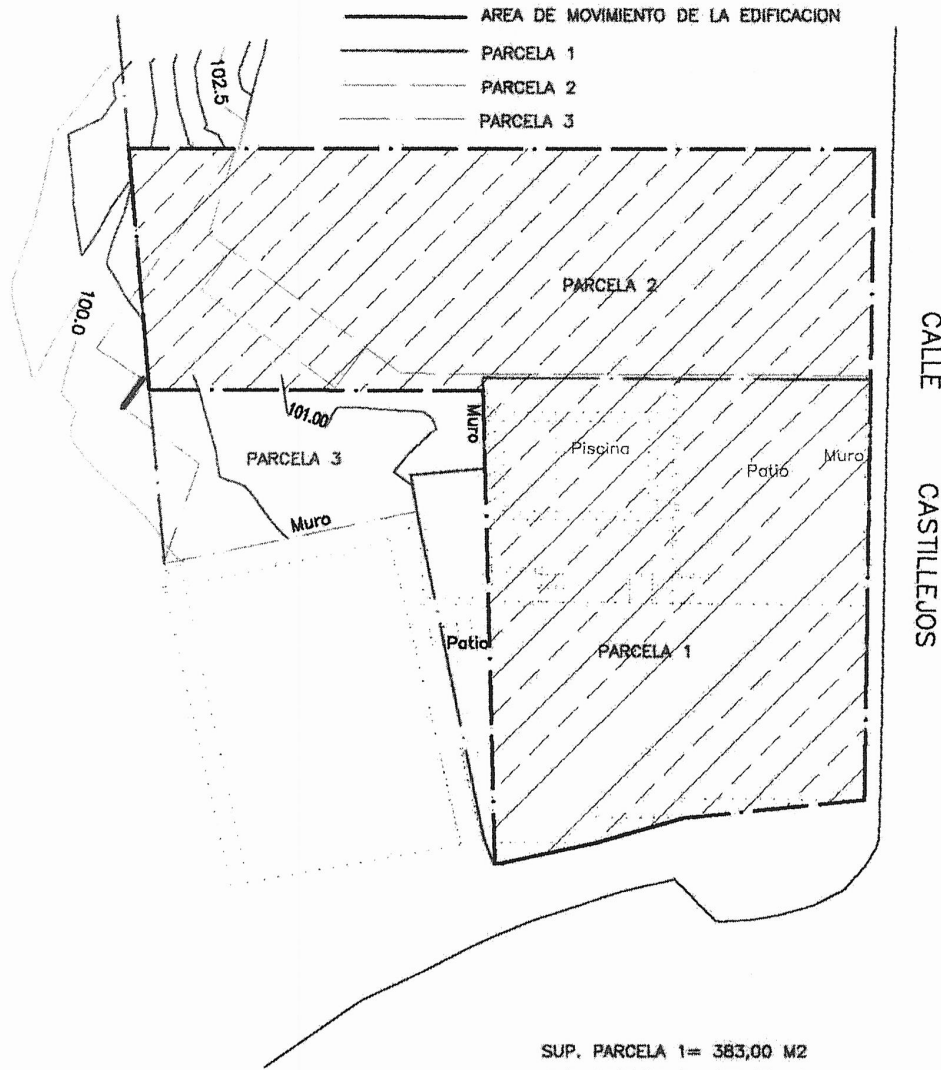
Código Seguro de Validación 18f0d07ef20c490994a23ae8f70b5402001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original







SUP. PARCELA 1= 383,00 M2  
 SUP. PARCELA 2= 283,00 M2  
 SUP. PARCELA 3= 173,00 M2  
 SUP. PARCELA 1+2+3= 827,00 M2

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

PLANTA	OCUPACION MÁXIMA PGOU	EDIFICAB. MÁXIMA PGOU	EDIFICAB. MÁXIMA E. DETALLE
P. BAJA			0,7345 M2 TECHO/M2 SUELO
P. PRIMERA	80% 827,00m2= 661,60m2		0,7345 M2 TECHO/M2 SUELO
P. SEGUNDA		827,00x2,68=2.216,36 m2	0,7345 M2 TECHO/M2 SUELO
CONSTRUCCIONES S.A.M.P.	35% del 80% de 827,00= 231,56 m2		0,4766 M2 TECHO/M2 SUELO
			TOTAL: 0,7345x3+0,4766= 2,68 M2 TECHO/M2 SUELO

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	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	18f0d07ef20c490994a23ae8f70b5402001	
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	