

ESTUDIO DE DETALLE

Zona 7 del suelo urbano
Tarifa (Cádiz)

Parcelas P-1, P2.1-2,
P-6A.1 y P-6A.2

Expte.: 19025

Fecha: Noviembre 2019

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.
Francisco Antonio Ruiz Romero	14/08/2020

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	c9485eca554c44ed8a98e4774eeca40001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/13091 - Fecha Registro: 20/11/2019 16:56:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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.	6
A.3.4. Características naturales.	7
A.3.5. Estado actual de los terrenos.	7
A.3.6. Determinaciones planeamiento vigente.	8
A.4. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.	10
A.5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.	10
A.6. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.	12
B. PLANOS	13

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Noviembre 2019.

1

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.	14/08/2020
--------------	-------------------------------	--	------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



0. RESUMEN EJECUTIVO.

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
 Noviembre 2019.

1

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.	14/08/2020	Francisco Antonio Ruiz Romero
--------------	--	------------	----------------------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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 (TRLRURJ 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-2 (Bloque 1 y 2), a partir de ahora P2.1-2, 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 volúmenes y edificabilidades entre las parcelas P-1, P2.1-2, P-6A.1 y P-6A.2 de la Zona 7 de Suelo Urbano Consolidado.

0.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN.

Como resultado del objeto del Estudio de Detalle, las parcelas P-1, P2.1-2, P-6A.1 y la parcela P-6A.2 adquieren la siguiente caracterización urbanística:

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero
14/08/2020	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



Caracterización urbanística final					
Concepto	P-1	P2.1-2	P-6A.1	P-6A.2	TOTALES
Uso predominante	Residencial				
Usos compatibles	Hostelería/Oficinas/Comercio/ Equipamientos y servicios públicos/Espacios libres				
Superficie de suelo (m ²)	6.340,00	4.040,00	1.693,22	1.497,87	13.571,09
Tipología	Colectiva Bloque Vertical/Horizontal	Colectiva Bloque Aislado	Colectiva Bloque Vertical	Colectiva Bloque Vertical	
Morfología	Manzana Cerrada	Manzana Aislada	Manzana Cerrada	Manzana Cerrada	
Ocupación (%)	50,00	30,00	100,00	100,00	
Techo edificable (m ²)	6.903,63	5.163,17	5.107,08	4.598,89	21.772,77
Edificabilidad destinada a usos compatibles	3.522,23	5.163,17	60,56	762,24	9.508,20
Edificabilidad mínima destinada a usos compatibles	594,03	-	-	-	

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.

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.

Noviembre de 2019

Los Arquitectos



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Noviembre 2019.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.
	14/08/2020
	Francisco Antonio Ruiz Romero

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



0.5 PLANOS.

PLANO 01. SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Firma 1 de 1 Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.
	14/08/2020

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Noviembre 2019.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



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

RESUMEN EJECUTIVO
 SITUACIÓN Y ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

01

Expediente: 19025 | Cod.: | Fecha: Noviembre 2019 | Escala: 1/4.000 | Dibujo: M.González | Fichero: | PROMOTOR: | PROYECTISTAS:



 ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Firma 1 de 1
 Francisco Antonio Ruiz Romero
 14/08/2020
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
 Código Seguro de Validación 8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001
 Uri de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>
 Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
 Noviembre 2019.

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	14/08/2020	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.
--------------	-------------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es la redistribución de volúmenes y edificabilidades entre las parcelas P-1, P2.1-2, P-6A.1 y P-6A.2 de la Zona 7 de Suelo Urbano Consolidado.

En la actualidad, todas las 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: B-90042094, con domicilio a efectos de notificaciones en c/ Saladilla nº7; P.I. El Manchón, 41940 Tomares (Sevilla), 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 cuatro parcelas que venimos mencionando, cuya superficie total alcanza los 13.571,09 m², de los cuales, 6.340,00 m² corresponden a la parcela P-1, 4.040,00 m² corresponden a la parcela P2.1-2, 1.693,22 m² corresponden a la parcela P-6A.1 y 1.497,87 m² corresponden a la parcela P-6A.2.

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.

SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 13/08/2020.
 14/08/2020
 Francisco Antonio Ruiz
 Romero

Firma 1 de 1

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



La parcela P2.1-2 linda al norte con la calle Milano Negro, al sur con bloque 3, 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 las parcelas P-1 y P2.1-2 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 uno o varios accesos viarios. La parcela P-1 tiene acceso desde las calles Batalla del Salado, Cigüeña Blanca, Cigüeña Negra y Milano Negro; La parcela P2.1-2 tiene acceso desde las calles Batalla del Salado, 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.

A.3.5.2. Afecciones sectoriales y/o ambientales.

Los terrenos objeto del Estudio de Detalle carecen de afecciones sectoriales y/o ambientales por su condición de suelo urbano consolidado.

Firma 1 de 1
 Francisco Antonio Ruiz Romero
 14/08/2020
 SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:			
	Código Seguro de Validación	8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001		
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador		
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		

A.3.6. Determinaciones planeamiento vigente.

Las edificabilidades de las distintas parcelas que intervienen en este Estudio de Detalle son:

- La Manzana P1 cuenta con 6.168,010 m^{2t} que provienen de la asignada en el *Plan Parcial del Sector La Marina II* menos 450 m^{2t} que se disminuyen mediante *Estudio de Detalle de las parcelas P1 y P2 del Plan Parcial del Sector La Marina II, publicado en el B.O.P. de Cádiz nº 191 con fecha 5 de octubre de 2017.*

- La Manzana P2 se ha desarrollado con diferentes promociones, en origen y según el Plan Parcial del Sector, la superficie máxima edificable es de 13.725 m^{2t}. De los que se agotaron:

Parcela 2.7_____	1.723,44 m ^{2t}
Parcela 2.6_____	1.753,97 m ^{2t}
Parcela 2.5_____	1.845,54 m ^{2t}
Parcela 2.4_____	1.773,64 m ^{2t}
Parcela 2.3_____	1.773,64 m ^{2t}
<hr/>	
Total	8.870,23 m ^{2t}

Quedando un remanente de 4.854,77 m^{2t}.

A esto se añadió a la P2.1-2 mediante el mencionado *Estudio de Detalle de las manzanas P1 y P2* 450,00 m^{2t}, quedando dicha parcela con una edificabilidad de 5.304,77 m^{2t}.

Sobre esta edificabilidad se efectúa un Proyecto de Ampliación del Hotel Tarifa Lances que obtiene Licencia de Obras con referencia OA-2017.151 y fecha 22 de enero de 2018, consumiendo una edificabilidad total de 5.159,89 m^{2t}.

Quedando, por lo tanto, un remanente de edificabilidad en la parcela P2.1-2, propiedad de Tacaza Sur S.L., de 144,88 m^{2t}.

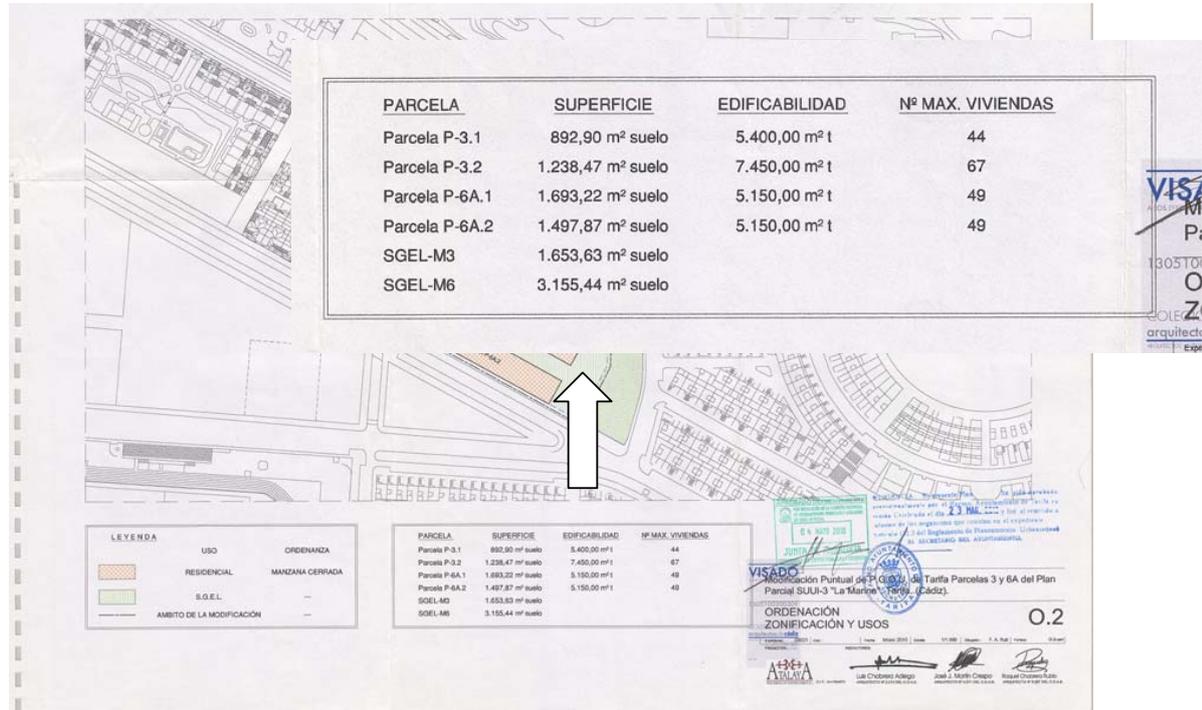
- La edificabilidad máxima de la Parcela P6.A1 es 5.150,00 m^{2t} según *Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, parcelas 3 y 6A de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La Marina II"*, de la cual se consumen 5.107,08 m^{2t} según Licencia de Obras 176/2016 con fecha 21 de agosto de 2017 quedando un remanente de 42,92 m^{2t}, propiedad de Vico Black 98 S.L.

- La edificabilidad máxima de la Parcela P6.A2 es 5.150,00 m^{2t} según *Modificación Puntual del PGOU de Tarifa, parcelas 3 y 6A de la zona 7 del suelo urbano del núcleo de Tarifa "La*

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Marina II", de la cual se consumen 4.598,89 m²t según Licencia de Obras 431/2017 con fecha 19 de marzo de 2018 quedando un remanente de 551,11 m²t, a favor de la propiedad Vico Black 98 S.L.



En virtud del planeamiento vigente, las parcelas P-1, P2.1-2, P-6A.1 y P-6A.2 tienen las siguientes condiciones de aprovechamiento:

Caracterización urbanística inicial					
Concepto	P-1	P2.1-2	P-6A.1	P-6A.2	TOTALES
Uso predominante	Residencial				
Usos compatibles	Hostelería/Oficinas/Comercio/ Equipamientos y servicios públicos/Espacios libres				
Superficie de suelo (m ²)	6.340,00	4.040,00	1.693,22	1.497,87	13.571,09
Tipología	Colectiva Bloque Vertical/Horizontal	Colectiva Bloque Aislado	Colectiva Bloque Vertical	Colectiva Bloque Vertical	
Morfología	Manzana Cerrada	Manzana Aislada	Manzana Cerrada	Manzana Cerrada	
Ocupación (%)	50,00	30,00	100,00	100,00	
Techo edificable (m ²)	6.168,00	5.304,77	5.150,00	5.150,00	21.772,77
Edificabilidad destinada a usos compatibles	2.645,00	5.304,77	60,56	1.497,87	9.508,20

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Noviembre 2019.

Firma 1 de 1
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 13/08/2020.
 14/08/2020
 Francisco Antonio Ruiz
 Romero

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001**

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

Metadatos **Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original**



A.4. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La parcela P-6A.1 cuenta de partida con un techo edificable de 5.150,00 m^{2t}, de los cuales, 42,92 m^{2t} no pueden agotarse con las condiciones de edificación (ocupación y alturas) que operan sobre la misma. Este techo edificable no agotado se traspasa hacia la parcela P-6A.2.

Por otra parte, la parcela P-6A.2 cuenta de partida con un techo edificable de 5.150,00 m^{2t}, de los cuales, 551,11 m^{2t} no pueden agotarse con las condiciones de edificación (ocupación y alturas) que operan sobre la misma. Si a ello sumamos los 42,92 m^{2t} que recibe procedentes de la parcela P-6A.1, resulta que la parcela P-6A.2 queda con un total de 594,03 m² de techo edificable que no pueden materializarse y que pueden destinarse a usos compatibles. Estos 594,03 m^{2t} de usos compatibles los trasvasaremos a la P-1, incrementando la edificabilidad de ésta y manteniendo el uso compatible como obligatorio.

Por otro lado, la parcela P2.1-2 tiene actualmente 144,88 m^{2t} de edificabilidad que no se han agotado, de las cuales se trasvasan 141,60 m^{2t} a la parcela P-1, que pueden ser indistintamente de uso principal o uso complementario.

En resumen, a la parcela P-1 se trasvasa 594,03 m^{2t} de uso compatible obligatorio, más 141,60 m^{2t} de edificabilidad, que podría destinarse a usos compatibles, lo que hace un total de 735,63 m^{2t}, de los cuales como hemos indicado, 594,03 m^{2t} son obligatoriamente de usos compatibles.

Trasvasamos 141,60 m^{2t} de la parcela P2.1-2 a la parcela P-1, sin alterar la suma de la edificabilidad total entre ambas parcelas, resultando en la parcela P-1 un total de 3.522,23 m^{2t} que pueden disponerse para usos compatibles.

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

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 artículo 3 de las Normas Urbanísticas del mismo documento, nos habilita para realizar el trasvase de edificabilidad que pretendemos, puesto que dicho documento establece

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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.”

En nuestro caso, puesto que la suma del techo edificable de la parcela P-6A.1 y de la parcela P-6A.2 alcanza los 10.300 m², el trasvase de 42,92 m² de techo edificable realizado desde la parcela P-6A.1 hacia la parcela P-6A.2 apenas supone el 0,42 % del total de la edificabilidad de ambas parcelas, de modo que se cumple la limitación.

Por otro lado, en el caso de la edificabilidad entre la parcela P-6A.2 y la parcela P-1, los 594,03 m² trasvasados de la primera a la segunda suponen un 5,25% del total edificable de 11.318 m² que suman las dos parcelas, nuevamente se cumple la limitación.

En el caso del trasvase de edificabilidad de la parcela P2.1-2 hacia la P-1, los 141.60 m² suponen apenas el 1,23% de la suma de las edificabilidades de ambas parcelas, que es 11.472,77 m², cumpliendo nuevamente la limitación.

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.*

Visto cuanto antecede, la redistribución de la edificabilidad máxima y de la máxima prevista para usos compatibles, 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.

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.	14/08/2020
--------------	-------------------------------	--	------------

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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	P2.1-2	P-6A.1	P-6A.2	TOTALES
Uso predominante	Residencial				
Usos compatibles	Hostelería/Oficinas/Comercio/ Equipamientos y servicios públicos/Espacios libres				
Superficie de suelo (m ²)	6.340,00	4.040,00	1.693,22	1.497,87	13.571,09
Tipología	Colectiva Bloque Vertical/Horizontal	Colectiva Bloque Aislado	Colectiva Bloque Vertical	Colectiva Bloque Vertical	
Morfología	Manzana Cerrada	Manzana Aislada	Manzana Cerrada	Manzana Cerrada	
Ocupación (%)	50,00	30,00	100,00	100,00	
Techo edificable (m ²)	6.168,00	5.304,77	5.150,00	5.150,00	21.772,77
Edificabilidad destinada a usos compatibles	2.645,00	5.304,77	60,56	1.497,87	9.508,20

Caracterización urbanística final					
Concepto	P-1	P2.1-2	P-6A.1	P-6A.2	TOTALES
Uso predominante	Residencial				
Usos compatibles	Hostelería/Oficinas/Comercio/ Equipamientos y servicios públicos/Espacios libres				
Superficie de suelo (m ²)	6.340,00	4.040,00	1.693,22	1.497,87	13.571,09
Tipología	Colectiva Bloque Vertical/Horizontal	Colectiva Bloque Aislado	Colectiva Bloque Vertical	Colectiva Bloque Vertical	
Morfología	Manzana Cerrada	Manzana Aislada	Manzana Cerrada	Manzana Cerrada	
Ocupación (%)	50,00	30,00	100,00	100,00	
Techo edificable (m ²)	6.903,63	5.163,17	5.107,08	4.598,89	21.772,77
Edificabilidad destinada a usos compatibles	3.522,23	5.163,17	60,56	762,24	9.508,20
Edificabilidad mínima destinada a usos compatibles	594,03	-	-	-	

Noviembre de 2019

Los Arquitectos



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio

Firma 1 de 1
 FRANCISCO ANTONIO RUIZ
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 13/08/2020.
 14/08/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación **8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



B. PLANOS

PLANO 01. SITUACIÓN.

PLANO 02. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA.

Estudio de Detalle en Zona 7 del Suelo Urbano. Tarifa (Cádiz).
Noviembre 2019.

13

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	14/08/2020	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.
--------------	-------------------------------	------------	--

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





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

PLANOS DE INFORMACIÓN
 SITUACIÓN

01

Expediente: 19025 | Cod.: | Fecha: Noviembre 2019 | Escala: 1/4.000 | Dibujo: M.González | Fichero: |
 PROMOTOR: | PROYECTISTAS:

VICOBBLACK 98 S.L.
 VICOBBLACK 98 S.L. C.I.F.: B-90042094

José J. Martín Crespo
 ARQUITECTO Nº 4571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
 ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.

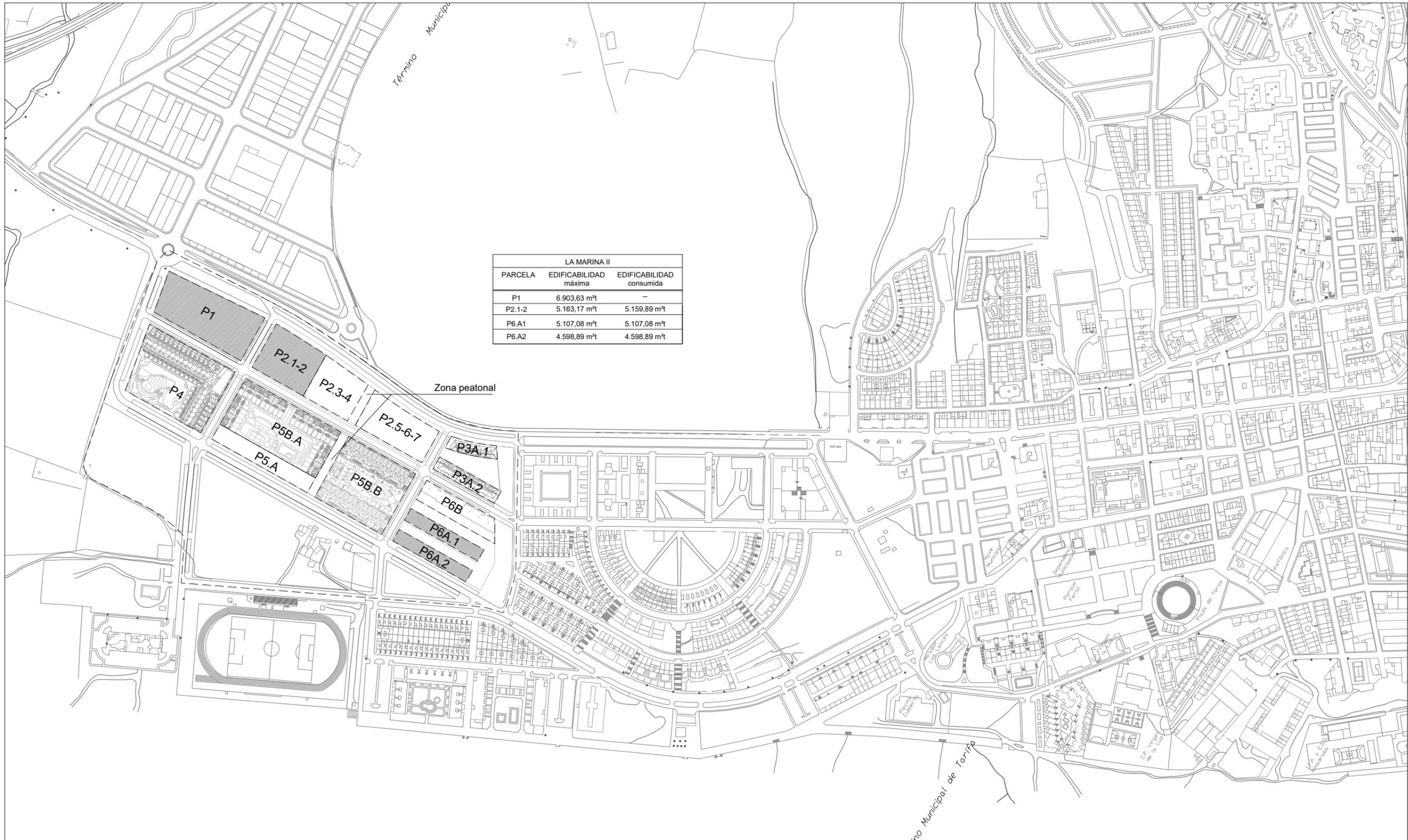
 ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
 ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Firma 1 de 1
Francisco Antonio Ruiz Romero
 SECRETARIO GENERAL
 ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
 Aprobado inicialmente por
 Decreto de la Alcaldía de fecha
 13/08/2020.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación 8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001
Uri de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





LA MARINA II		
PARCELA	EDIFICABILIDAD máxima	EDIFICABILIDAD consumida
P1	6.903,63 m²t	-
P2.1-2	5.163,17 m²t	5.159,89 m²t
P6.A1	5.107,08 m²t	5.107,08 m²t
P6.A2	4.598,89 m²t	4.598,89 m²t

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

PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA PROPUESTA

02

Expediente: 19025 | Cod: | Fecha: Noviembre 2019 | Escala: 1/4.000 | Dibujo: | M.González | Fichero: |
PROMOTOR: | PROYECTISTAS:

VICOBLACK 98 S.L.
VICI BLACK 98 S.L. C.I.F.: B-90042094

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4571 DEL C.O.A.S.

Raquel Cabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.

--- ZONA 7 DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
--- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Firma 1 de 1
Francisco Antonio Ruiz Romero
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 13/08/2020.
14/08/2020

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación 8c173d305e1c44a1a003e456dba85fcc001
Uri de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

