

Arquitecto:
Josué Gigato Madroñal



ESTUDIO DE DETALLE DE CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS TARIFA 11391 (CÁDIZ)

SITUACION: C/ DOCTOR PEREZ MELENDEZ_FACINAS_TARIFA_11391_CÁDIZ

Diligencia - Aprobado
definitivamente por acuerdo
de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	4f6b415f078c459eb5e8821e241b549d001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2019/1636 - Fecha Registro: 12/02/2019 20:25:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	





Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)
Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

INDICE

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	06/04/2021	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)
Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

A MEMORIA INFORMATIVA

A.1 Objeto del documento

A.2 Promotor del Estudio de Detalle

A.3 Antecedentes

A.4 Información urbanística

A.4.1 Situación y delimitación del ámbito de actuación

A.4.2 Información registral de la parcela

A.4.3 Características y estado actual de los terrenos

A.4.4 Estructura de la propiedad

A.4.5 Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación

A.4.6 Otras determinaciones relativas al aprovechamiento

B MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1 Determinaciones del Estudio de Detalle

B.1.1 Trazado local del viario secundario

B.1.2 Alineaciones

C MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1 Oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle

C.2 Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle

C.3 Justificación y descripción de la solución adoptada

C.3.1 Objetivos y criterios de la ordenación

C.3.2 Descripción de la ordenación

C.3.3 Cuadro de características de la ordenación

D LEGISLACION APLICABLE

E PLANOS

Diligencia - Aprobado
definitivamente por acuerdo
de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

A.- MEMORIA INFORMATIVA

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	06/04/2021	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto plasmar la realidad existente en la zona delimitada por el presente estudio de detalle, en contraste con lo que se plantea por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa (en adelante PGOUT), de manera que se permute la calle establecida en el PGOUT por la calle (A) existente y paralela a la del Plan. Al mismo tiempo existen un vacío urbano entre la calle (A) y la calle Doctor Fleming, un suelo también de titularidad municipal que no está recogido ni tiene uso asignado en el presente planeamiento y se pretende asignar como Sistema Local de Espacio Libre. También se integra en el presente estudio de detalle un solar de titularidad particular y que según el reciente plan queda afectado por el vial que propone este, y que en el estudio de detalle se plantea permutar por la calle existente (A), amén del espacio libre, igualmente quedan afectas la fincas privadas que se integran en el estudio de detalle para su alineación.

La formulación de la presente figura de planeamiento se realiza por iniciativa privada y en cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Facinas. Tarifa, así mismo conforme a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y con los artículos 67 y 68 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

El alcance y finalidad de este Estudio de Detalle se refiere al siguiente objetivo (Art. 15.1 de la LOUA):

- Localizar suelo Dotacional Público y el trazado local de viario secundario.
- Fijar las alineaciones para este suelo integrado en el ámbito.

A.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta por iniciativa privada, por encargo de la sociedad ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L. sociedad unipersonal, de nacionalidad española, con domicilio en Majadahonda, calle Nicaragua, nº 1, con CIF número B87909958, en virtud de lo establecido en el artículo 32 de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento.

Diligencia - Aprobado
definitivamente por acuerdo
de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





A.3. ANTECEDENTES

En la pedanía de Tarifa, denominada Facinas, situada en el campo de Gibraltar, el planeamiento vigente es el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de octubre de 1995 y cuya Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo 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 preferente a la construcción de viviendas protegidas, fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010. El plan vigente plantea en el suelo urbano consolidado la división de una manzana por medio de la trazada de una calle transversal que comunicaría con dos calles existentes, la calle Doctor Pérez Meléndez y la calle Doctor Fleming. En la actualidad nos encontramos con la existencia de una calle desde antes del año 2002, paralela a la que propone el PGOUT por el noroeste.

Tras una reunión y conversación con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en Facinas, para acometer unas edificaciones de nueva planta en la parcela con referencia catastral nº 7432507TF5073S0001TH, se plantea la permuta entre el vial propuesto por el planeamiento y la calle existente que además tiene adyacente un sistema local de espacio libre, todo ello a través de un estudio de detalle que lo enmarque urbanísticamente con arreglo a la legislación vigente.

Catastralmente y partir de la calle existente se forman dos manzanas que tienen las siguientes referencias 74338 y 74325, según se puede observar en la imagen adjunta que se ha obtenido de la sede electrónica del catastro.

Firma 1 de 1	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021	
	06/04/2021	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018



Firma 1 de 1	Diligencia. - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
	06/04/2021
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Situación y delimitación del ámbito de actuación

Los terrenos sobre los que se desarrolla el Estudio de Detalle son los que el PGOU de Tarifa, que cuenta con la Adaptación Parcial a la LOUA desde el 23 de octubre de 2010, delimita en la clasificación del suelo, como suelo urbano consolidado. Se sitúan al sureste del centro urbano del municipio de Facinas. Se trata de una parcela de forma irregular, con frente a la calle Doctor Fleming al este y con la calle Doctor Pérez Meléndez al oeste; el resto de la parcela lo hace con edificaciones colindantes. Lo componen las siguientes propiedades y calles:

- Calle Doctor Pérez Meléndez, alineación según planeamiento.
- Calle Doctor Fleming, alineación según planeamiento.
- Parcela 1 para destinarla a Sistema Local Espacio Libre, no prevista en el planeamiento.
- Parcela 2 calle existente (A) destinada a vial en el Estudio de Detalle, y que, aunque no está reflejada en el planeamiento, es paralela a la propuesta por éste.
- Parcela 3, solar donde está prevista la calle por el planeamiento, y en el estudio de detalle se sustituye por la calle existente.
- Finca con referencia catastral 7433801, se modifica la alineación prevista por el planeamiento.
- Finca con referencia catastral 7433802, se modifica la alineación prevista por el planeamiento.
- Finca con referencia catastral 7433806, se modifica la alineación prevista por el planeamiento.
- Finca con referencia catastral 7432506, se modifica la alineación prevista por el planeamiento.
- Finca con referencia catastral 7432501, se modifica la alineación prevista por el planeamiento.

A.4.2. Información registral de la parcela

Los terrenos de la parcela 3 del Estudio de Detalle se corresponden con la Finca Registral nº 23536 de Tarifa, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Algeciras, tomo 1459, libro 542, folio 77, inscripción 6ª, (se adjunta escritura pública).

Diligencia - Aprobado
definitivamente por acuerdo
de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





A.4.3. Características y estado actual de los terrenos

La superficie bruta total del área que enmarca el Estudio de Detalle es de 1.796,07 m², según medición efectuada recientemente por medio del levantamiento topográfico. La topografía de toda el área es sensiblemente plana en el sentido de la traza del vial propuesto por el plan y el existente que se permuta, con pendientes máximas que oscilan en torno al 2%, en cambio en el sentido de las calles Doctor Fleming y Doctor Pérez Meléndez, la pendiente es más acusada, entorno al 18% aproximadamente.

La parcela 1 es de forma triangular y se destina actualmente a espacio libre, tiene una superficie de 112,41 m², y es de titularidad municipal.

La parcela 2 es la calle existente que se permuta por la propuesta en planeamiento es rectangular con una superficie de 150,68 m² y es de titularidad municipal.

La parcela 3 está ocupada por una serie de edificaciones actualmente desocupadas y en estado ruinoso, de las que quedan en pie algunos muros. El número de policía que le corresponde según catastro es el nº 4 de la calle Doctor Pérez Meléndez y su localización se puede hacer también a través de su Referencia Catastral (7432507TF5073S0001TH), es de titularidad privada.

La parcela 7433801 tiene forma irregular y cuenta con alineación nueva a sistema local espacio libre, es de titularidad privada.

La parcela 7433802 es de forma irregular y tiene alineación nueva a sistema local espacio libre y a calle existente (A), es de titularidad privada.

La parcela 7433806 es de forma irregular y tiene alineación nueva con calle existente (A), es de titularidad privada.

La parcela 7432506 es de forma rectangular y tiene alineación nueva a la calle existente (A), es de titularidad privada.

Diligencia - Aprobado
definitivamente por acuerdo
de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





La parcela 7432501 es de forma irregular y tiene alineación nueva a la calle existente (A) y a la calle Dr. Fleming, es de titularidad privada.

Para la realización de este documento, se ha tenido en cuenta lo estipulado en el Artículo 15.2 de la LOUA, en el sentido de que no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Esto quiere decir que los edificios contiguos al Estudio de Detalle, actualmente destinado a residencial, de propiedad privada, no verán alteradas las condiciones urbanísticas propias ni de su entorno, respetando en todo momento, las condiciones de accesibilidad que ahora tiene.

No se conoce servidumbre alguna que afecte a las propiedades que integran el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico de la misma.

En cuanto a las infraestructuras existentes, la parcela de titularidad particular nº 3 (solar) tiene acceso rodado por dos de sus linderos. Al encontrarse en una zona urbana totalmente consolidada, cuenta con todos los servicios urbanos necesarios para su desarrollo y puesta en uso. Las infraestructuras existentes junto a la zona de actuación, en la calle Doctor Fleming y Doctor Pérez Meléndez de las que se podrá efectuar el suministro correspondiente, son las siguientes:

- VIALES.
- ACERADOS.
- RED DE AGUA POTABLE.
- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
- ALCANTARILLADO.
- RED DE TELEFONÍA.
- ALUMBRADO PUBLICO.

A.4.4. Estructura de la propiedad

La mayoría de los terrenos integrantes en el Estudio de Detalle pertenecen al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa y a la mercantil ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L. sociedad unipersonal, delegando esta última en el Ayuntamiento de Tarifa respecto a todos los trámites y autorización para que se tramite el Estudio de Detalle.

Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

PROPIETARIOS	Nº DE FINCA	SUPERFICIE FINCA
AYUNTAMIENTO TARIFA	1	112.41 m ²
AYUNTAMIENTO TARIFA	2	150.68 m ²
ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L	3	666.68 m ²
PARTICULAR	7433801	72.00 m ²
PARTICULAR	7433802	220.00 m ²
PARTICULAR	7433806	57.00 m ²
PARTICULAR	7432506	135.00 m ²
PARTICULAR	7432501	174.00 m ²
AYUNTAMIENTO	ACERADOS	203.30 m ²
TOTAL, ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE		1796.07 m ²



Diligencia - Aprobado
definitivamente por acuerdo
de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





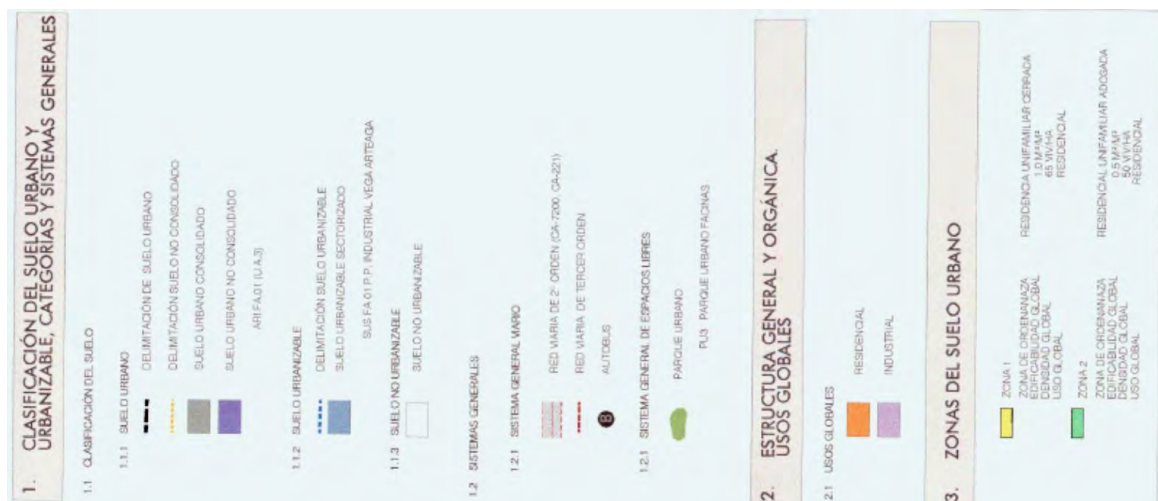
A.4.5. Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación

El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, clasifica los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, como Urbano, según las determinaciones del plano "17. Plano de Ordenación. Facinas. Clasificación del Suelo", parte del cual se reproduce en este documento".

Las determinaciones urbanísticas bajo las cuales debe desarrollarse el ámbito del Estudio de Detalle, son las recogidas en la Adaptación 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, que clasifica los terrenos objeto de este Estudio de Detalle como "Urbano Consolidado", en virtud de lo establecido 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 preferente a la construcción de viviendas protegidas, en tanto estando clasificados como urbano por el planeamiento vigente, cumplen lo prescrito en el apartado 2.A) del artículo 45 de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle, según el plano "8. Plano de Ordenación. Facinas. Estructura General", del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa (parte del cual se reproduce en este documento), están catalogados como:

- Clasificación del Suelo: Urbano Consolidado
- Uso: Residencial en vivienda unifamiliar cerrada.
- Zonas del Suelo: Zona 1: Edificabilidad Global. Densidad Global. Uso Global.



Firma 1 de 1	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
Antonio Aragón Román	06/04/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





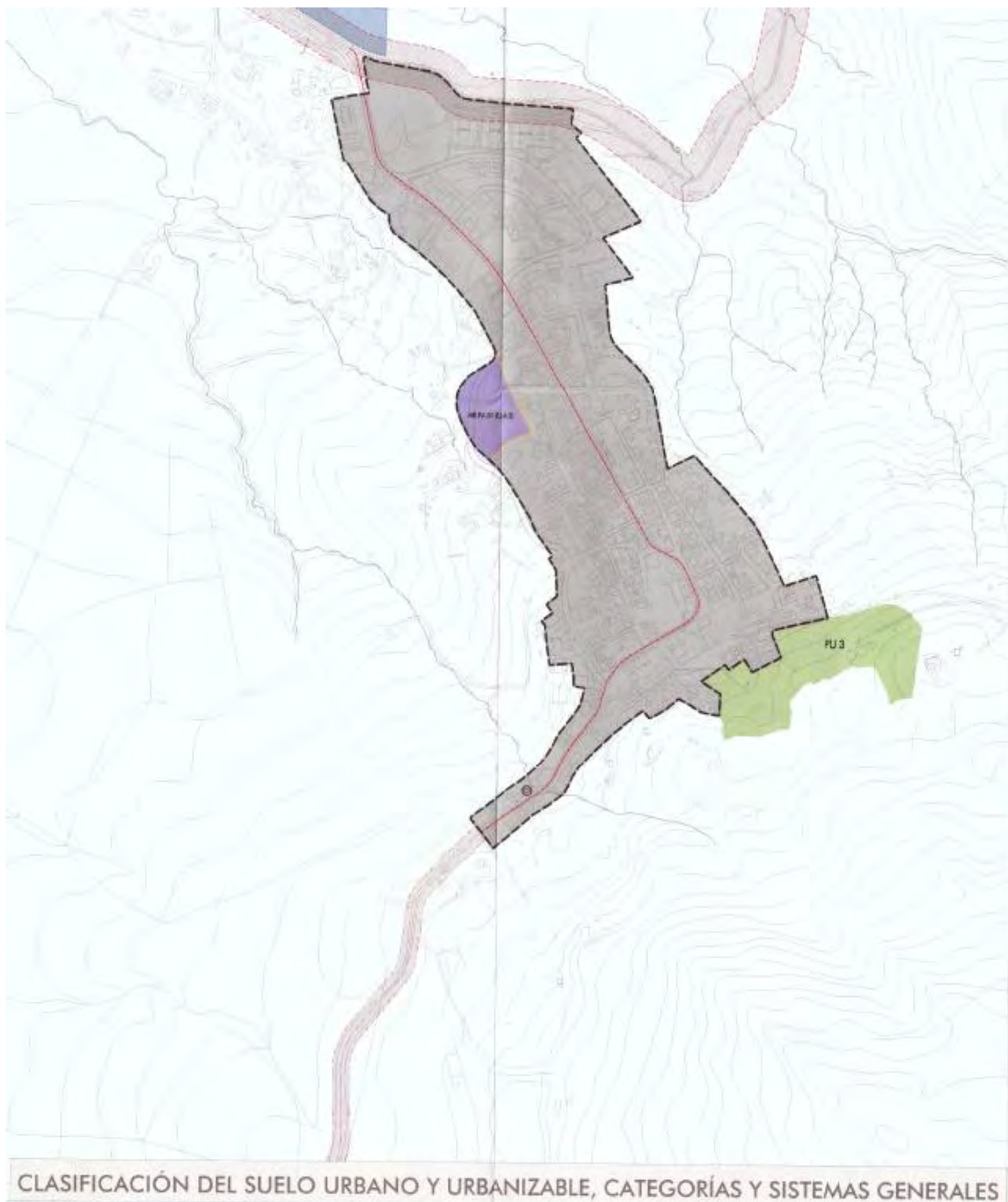
Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018



CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	06/04/2021	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



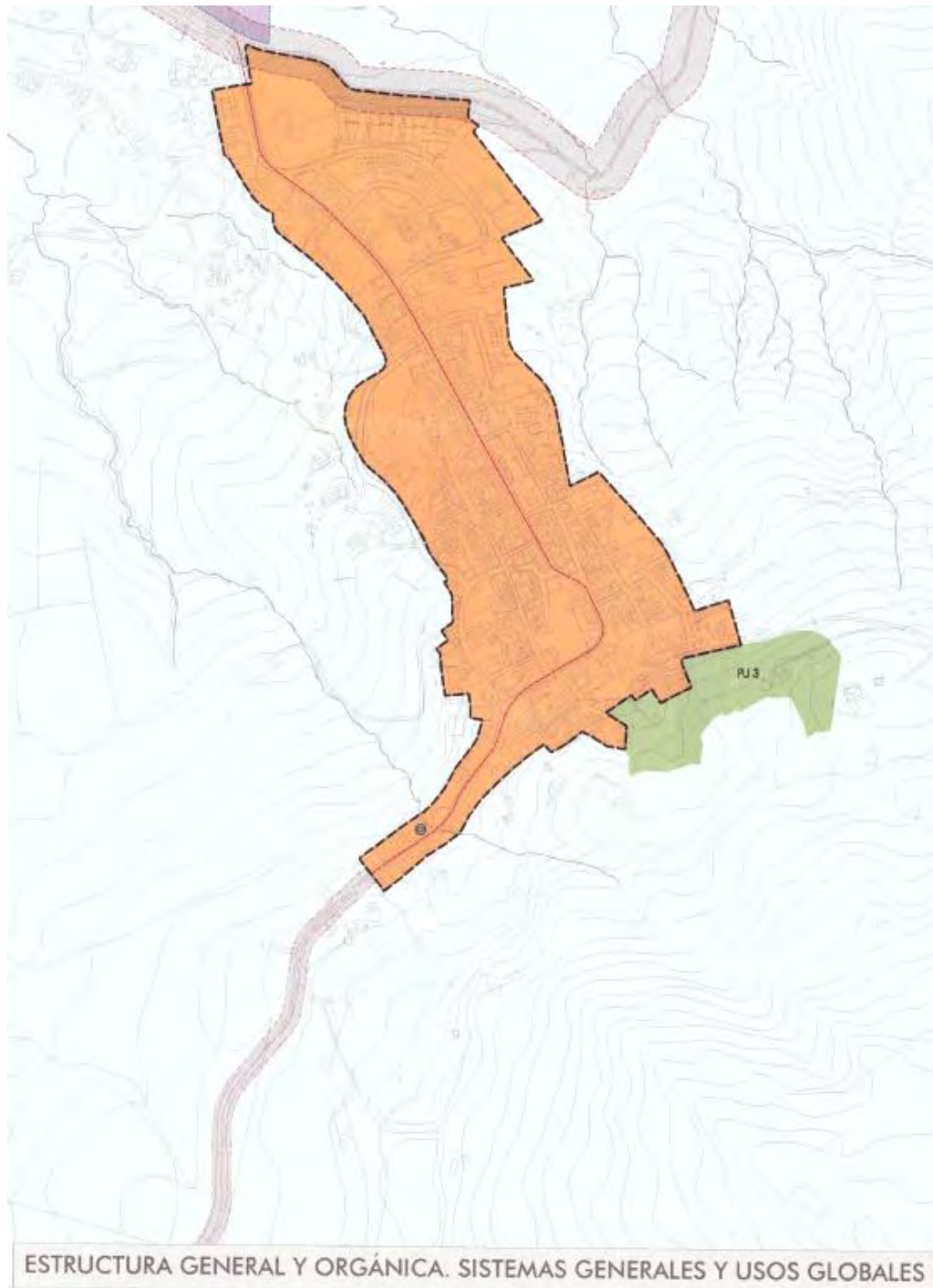
Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018



ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	06/04/2021	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



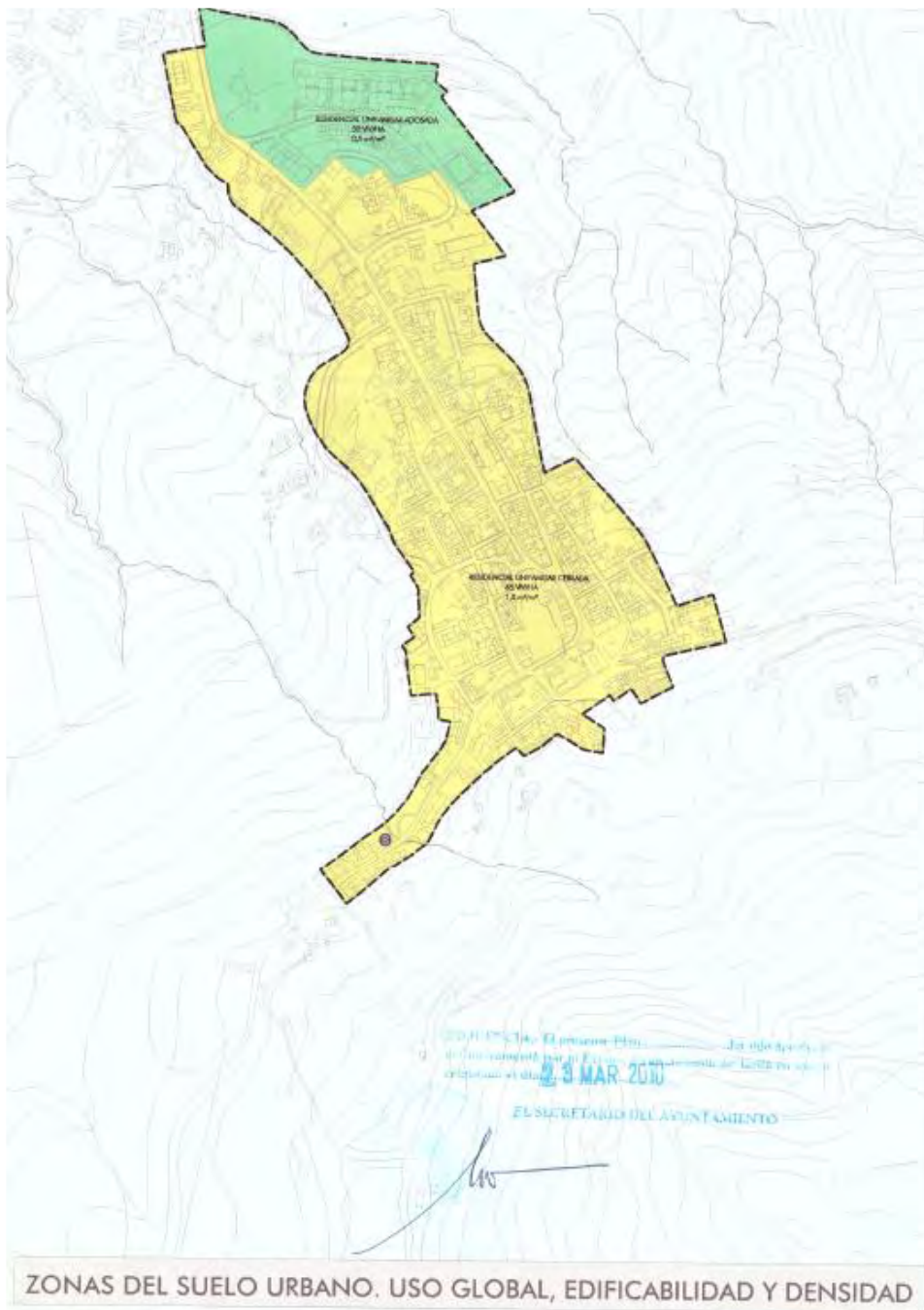
Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018



Firma 1 de 1	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021	
	06/04/2021	Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)
Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

A.4.6. Otras determinaciones relativas al planeamiento

Tal como podemos observar en el apartado anterior, el PGOU adjudica a la zona enmarcada al Estudio de Detalle como suelo urbano consolidado y no se modifica ni la edificabilidad, ni el uso, ni la densidad, siendo la misma establecida por el plan vigente de 1,0 m²/m², la densidad es la global de 65 viv/ha, y el uso el residencial.

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	06/04/2021	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

B.- MEMORIA DESCRIPTIVA

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	06/04/2021	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



B.1. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle, reajusta las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizadas para coordinar la realidad con las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística Vigente.

B.1.1. Trazado local del viario secundario

El Estudio de Detalle desplaza el trazado local de un viario secundario, para adecuarlo a la realidad consolidada y a las características del borde del núcleo urbano de Facinas. El desplazamiento que se lleva a cabo es paralelo y muy cercano (10 metros) al que se recoge en el plano de ordenación. Estructura General".

Con este desplazamiento, del viario propuesto por el plan, al viario existente en la realidad y que se recoge en el ámbito del Estudio de Detalle, se obtiene una superficie de vial de 150,68 m2 y un Sistema Local de Espacios Libres de 112,41 m2.

B.1.2. Alineaciones

Del mismo modo, al desplazar la calle propuesta por el plan a la existente en la realidad, se obtienen nuevas alineaciones en la manzana, originando frentes a las parcelas tal como se refleja en la realidad. Dicho desplazamiento se recoge también en el plano de Ordenación de este documento junto con las nuevas alineaciones.

Con estos reajustes del planeamiento a la realidad por medio del Estudio de Detalle, las superficies que se obtienen son las siguientes:

Sistema Local Espacio Libre	112.41 m2
Calle existente (A)	150.68 m2

Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	06/04/2021	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



C.1. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La falta de adecuación de la ordenación prevista para el ámbito del Estudio de Detalle en el Planeamiento vigente, al trazado material de determinados viarios y a la estructura de la propiedad de las fincas, está imposibilitando el desarrollo edificatorio y la consolidación del borde del núcleo urbano de Facinas.

Por consiguiente, para posibilitar dicho desarrollo se hace necesario la redacción de este Estudio de Detalle, que adecue las previsiones del planeamiento vigente, con la realidad material de su ámbito.

C.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 Detalles podrán, en ámbitos reducidos de suelo urbano, reajustar, entre otras determinaciones de ordenación pormenorizada, el trazado local del viario secundario y las alineaciones, cuando éstas están establecidas en el Plan General, y para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en el caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento."

Conforme a lo establecido en el apartado 2 del citado precepto, los Estudios de Detalle en ningún caso pueden suponer:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

Firma 1 de 1	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
Antonio Aragón Román	06/04/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En el caso que nos ocupa se cumplen todos los condicionantes del artículo antes mencionado, ya que se trata de un área de suelo urbano consolidado, tal y como queda establecido en el planeamiento general vigente, para la cual éste ha marcado unos objetivos de ordenación muy concretos y que se ven alterados y justificados por este estudio de detalle por la permuta de una calle propuesta por el plan, por otra calle ya existente (A) y que no se recoge en el plan vigente. Por otra parte, el presente Estudio de Detalle se ajusta a lo expresado en el artículo 15 en cuanto a qué parámetros urbanísticos pueden desarrollarse.

La documentación del Estudio de Detalle se ajusta a lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en concordancia con el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento (RP).

El artículo 31 de la LOUA, regula las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento, distinguiendo las que corresponden a los Municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle de ámbito municipal corresponde según esta distribución al Ayuntamiento, no requiriéndose la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las previsiones contenidas en el artículo 32 de la LOUA, y, según lo dispuesto en el artículo 36.1 del referido cuerpo legal, cualquier innovación de la ordenación establecida por los Estudios de Detalle, como instrumentos de planeamiento que son, se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente y deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.4 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

Durante todo el proceso de aprobación del Estudio de Detalle, habrá de cumplirse con las

Firma 1 de 1	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
Antonio Aragón Román	06/04/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la normativa vigente en materia de transparencia.

C.3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

C.3.1. Objetivos y criterios de la Ordenación

La ordenación que se fija en el presente Estudio de Detalle para los suelos constituyentes en su delimitación, se ajusta sensiblemente a la establecida gráficamente por el plan y completamente a los parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento en cuanto a ordenanza, edificabilidad, densidad y usos.

En concreto, se cumplen sobradamente con los principales objetivos y criterios para la ordenación existente marcados desde el Plan General:

Permuta del vial previsto en el plan por uno ya existente desde hace bastantes años y que absorbe perfectamente la función del propuesto (como se ha podido comprobar a lo largo de los años que lleva en funcionamiento), permutando la edificación y los usos existentes de esa zona, y la generación de un nuevo espacio libre entre la calle existente que se permuta y la calle Doctor Fleming.

Definir la alineación en la calle existente, consiguiendo una mejora significativa de las manzanas que se han formado.

Introducción de nuevos usos urbanos: Sistema Local: Espacios libres.

C.3.2. Descripción de la ordenación

La ordenación que se propone para el área estudiada se ajusta prácticamente a la determinada por el Plan General en sus planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Con el fin de hacer registrable la totalidad de la manzana, se creó en su día un vial secundario de distribución, que conecta las calles Doctor Fleming y Doctor Pérez Meléndez. Este viario cumple con las condiciones para la urbanización de los espacios viarios recogidas en las

Diligencia - Aprobado
definitivamente por acuerdo
de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Normas Urbanísticas del Plan.

El nuevo viario existente se creó con un solo carril unidireccional de circulación.

El trazado y demás características del vial quedan recogidos en el plano de la documentación gráfica adjunta.

El vial existente, forma dos manzanas en la que se materializa la totalidad de la edificabilidad residencial, conformando una planta irregular. Cabe destacar que las edificaciones que se construyan deberán adaptarse a las nuevas alineaciones marcadas en la calle existente (A). La tipología que se empleará en las edificaciones es la marcada por el planeamiento, de edificio residencial entre medianeras en manzana cerrada, al que será de aplicación la zona de ordenanzas zona 1 del Planeamiento. Los parámetros de edificabilidad, número de viviendas, etc. también se ajustan a las determinaciones del plan.

En el cruce que forman las calles Doctor Fleming con la calle existente que se permuta por la del planeamiento, y a lo largo de la manzana más al norte, la catastral nº 74338, se propone en el estudio de detalle un gran espacio libre público adscrito a sistemas locales que dará servicio tanto a las nuevas viviendas que se proyectarán como a las ya existentes en la zona.

En cuanto a los restantes usos de la manzana catastral nº 74325, se sitúan un solar al sur del área estudiada, con fachada a la calle Doctor Fleming y a la calle Doctor Pérez Meléndez, con uso residencial. El contorno de esta parcela se ha ajustado ligeramente, de manera que se incluye dentro de las alineaciones marcadas por el presente estudio de detalle que a su vez coinciden con las del planeamiento.

Los parámetros urbanísticos de aplicación y las características de la ordenación propuesta se recogen en el planeamiento vigente ya que no se modifican.

C.3.3. Cuadros de características de la ordenación

En primer lugar, comprobamos que la nueva ordenación propuesta por el Estudio de Detalle cumple con las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente, ya que no se modifican como se pueden observar en el cuadro siguiente.

Firma 1 de 1	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
Antonio Aragón Román	06/04/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



CUADRO 1. Parámetros urbanísticos

PARÁMETROS	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE	- m ²	929,77 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	1,00 m ² /m ²	1,00 m ² /m ²
DENSIDAD VIVIENDAS	65 viv/ha	65 viv/ha
USO	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL
VIAL	210,48 m ²	150,68 m ²
SISTEMA LOCAL: ESPACIO LIBRE	0,00 m ²	112,41 m ²

El trozo de acerado que da a la parcela denominada con el nº 3 en este Estudio de Detalle y con la calle Dr. Pérez Meléndez, se realizará cuando se acometan las obras del solar, y una vez avanzadas las mismas, con el fin de no deteriorarlo durante la ejecución de la cimentación y las estructuras. El acerado se realizará según las exigencias del planeamiento y con todas las dotaciones de infraestructura que le correspondan.

Firma 1 de 1	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
Antonio Aragón Román	06/04/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

D.- LEGISLACION APLICABLE

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	06/04/2021	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)
Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

D. LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP), de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según lo dispuesto en su Disposición Transitoria Novena.
- Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como normativa en materia de transparencia.

Facinas, 15 de noviembre de 2018

El Arquitecto

Fdo.: Josué Gigato Madroñal

Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021

06/04/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Documento ESTUDIO DE DETALLE: CALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ Doctor Pérez Meléndez de Facinas 11391 Tarifa (Cádiz)

Promotor ENEBRALES PROJECT SPAIN, S.L.

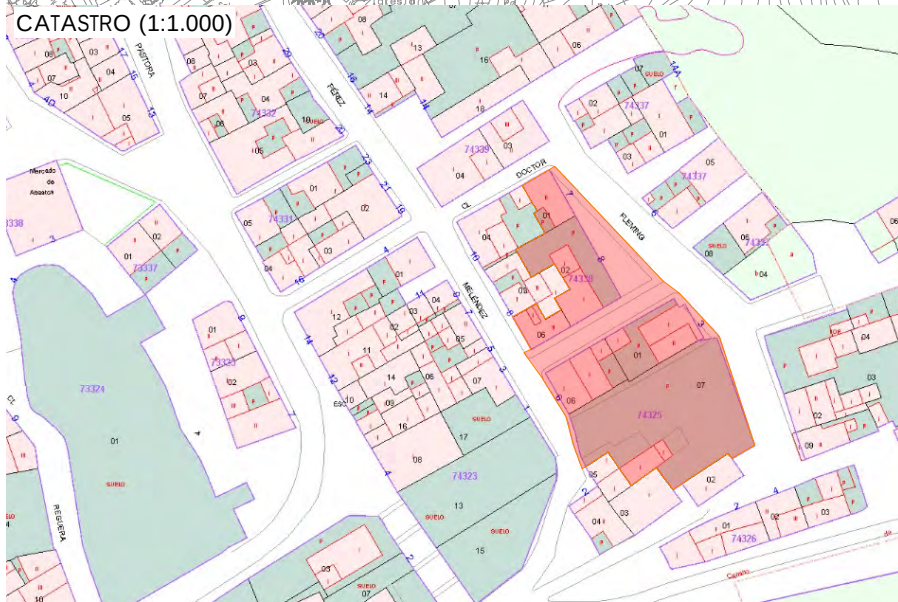
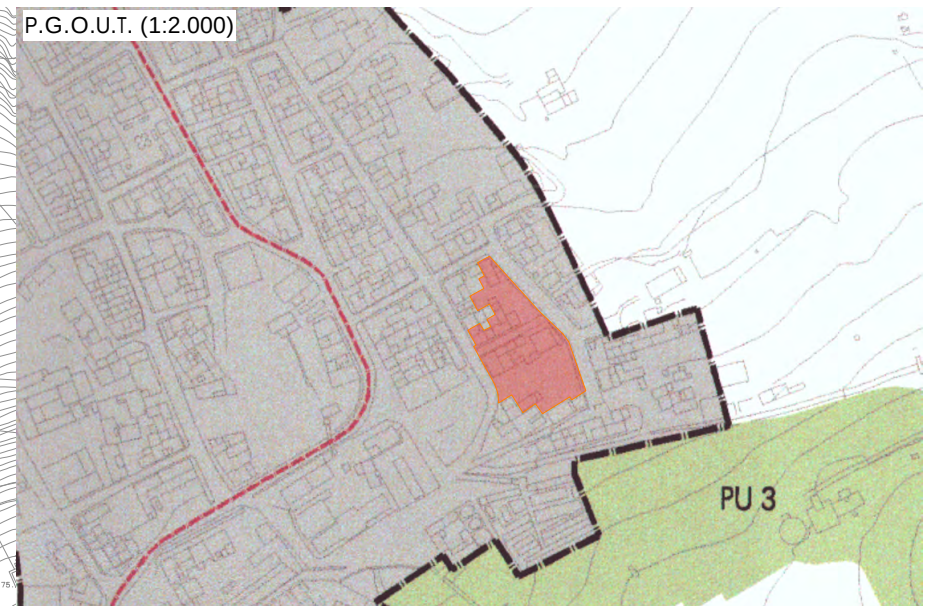
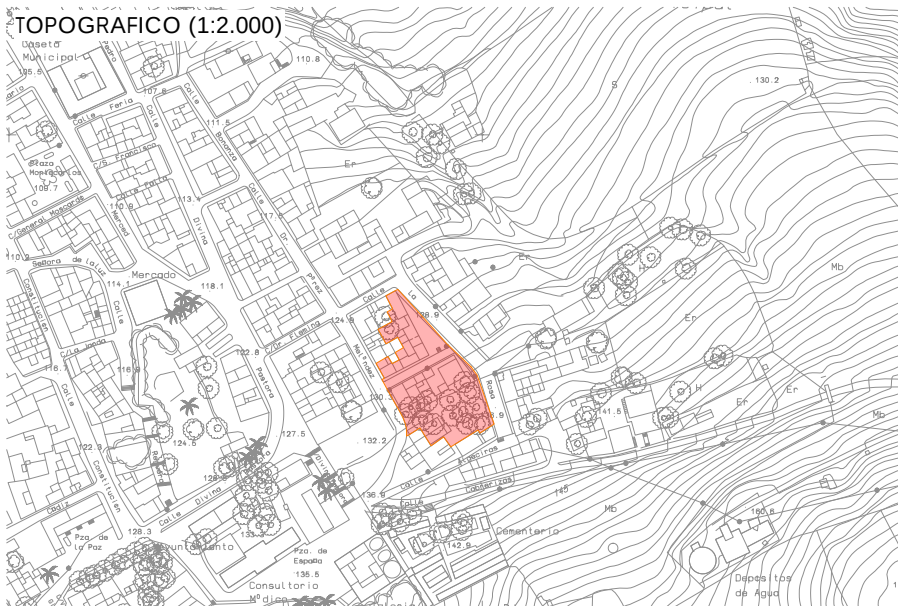
Arquitecto: Josué Gigato Madroñal

Fecha 15/11/2018

E.- PLANOS

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	06/04/2021	Diligencia - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
--------------	----------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS.

Autor del proyecto José Gato Madroal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
josuegm@arquitectosdecadiz.com (658 823 615)



e= 1:1000/2000
15/11/2018
Facinas - Tarifa 11391 (Cádiz)

Referencia Catastral nº 7432507TF5073S0001TH
Situado en:
Calle Doctor Pérez Meléndez nº4 de Facinas_Tarifa

Plano de: SITUACION

1

Firma 1 de 1	Diligencia.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
	06/04/2021
	Antonio Aragón Román

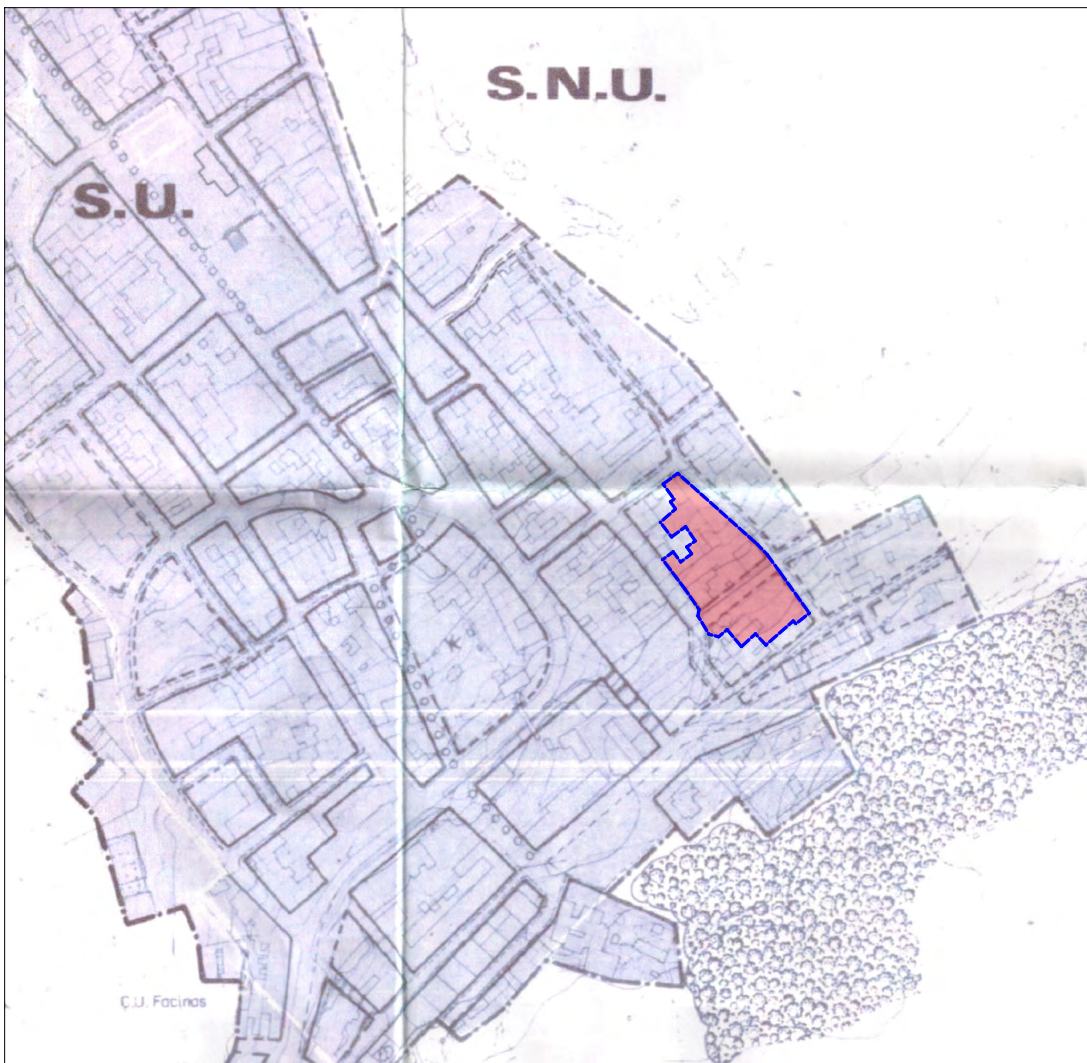
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





SUELO URBANO	S.U.
SUELO NO URBANIZABLE	S.N.U.
SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIAL	
PROTECCION PAISAJISTICO FORESTAL	
LIMITE SUELO URBANO	
ALINEACION ACTUAL	
ALINEACION PROPUESTA	
UNIDAD DE ACTUACION	U. A.
PLAN ESPECIAL MEJORA DEL MEDIO RURAL -PEMMRU-	

----- AMBITO DE ACTUACION

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS.

Autor del proyecto Josué Gigato Madroñal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
josuegm@arquitectosdecadiz.com (658 823 615)



e= 1:2.000
15/11/2018
Facinas - Tarifa 11391 (Cádiz)

Referencia Catastral nº 74325071F5073S0001TH

Situado en:

Calle Doctor Pérez Meléndez nº4 de Facinas_Tarifa

Plano de: CLASIFICACION DEL SUELO (TEXTO REFUNDIDO)

5

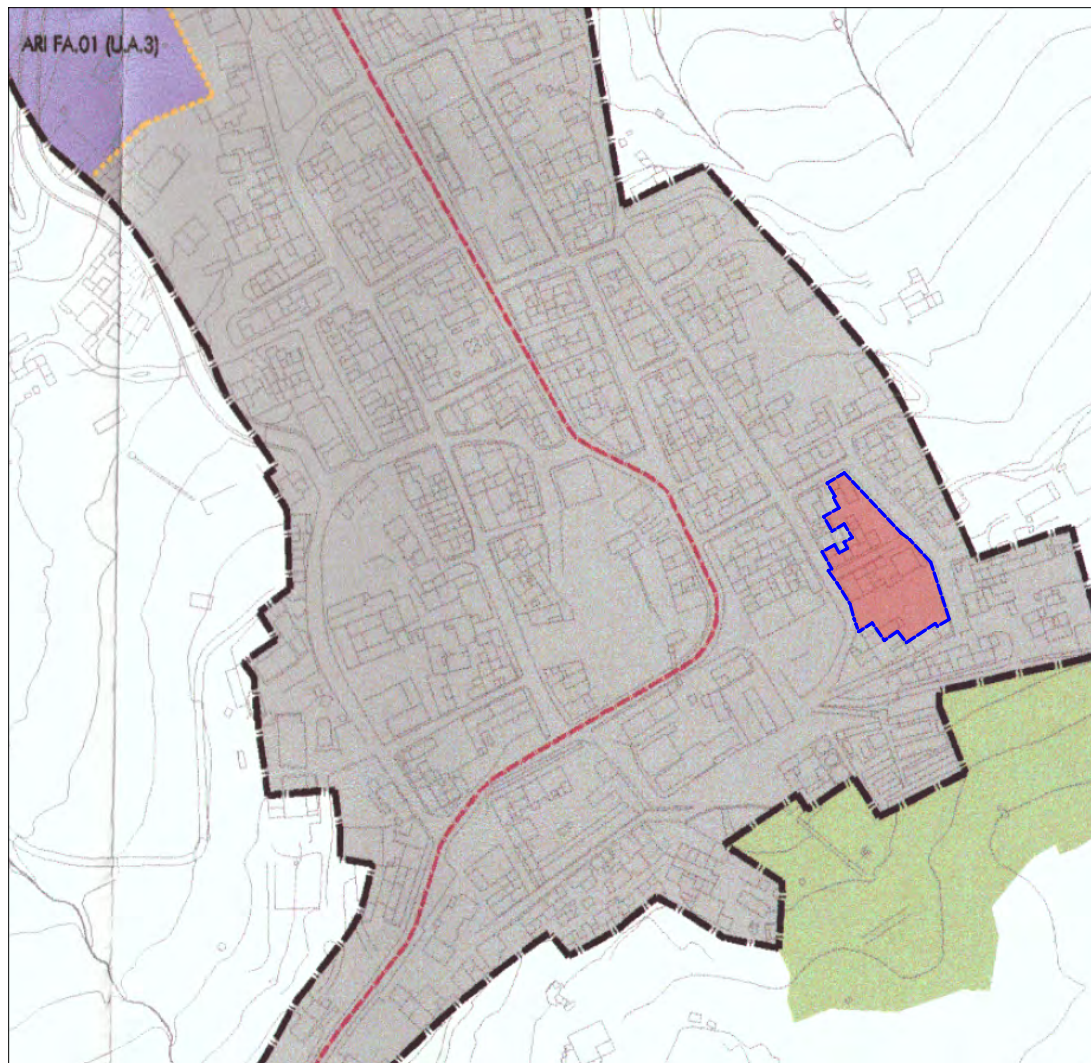
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES	
1.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
1.1.1	SUELO URBANO
---	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
----	DELIMITACIÓN SUELO NO CONSOLIDADO
■	SUELO URBANO CONSOLIDADO
■	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	ARI FA.01 (U.A.3)
1.1.2	SUELO URBANIZABLE
----	DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE
■	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUS FA.01 P.P. INDUSTRIAL VEGA ARTEAGA
1.1.3	SUELO NO URBANIZABLE
□	SUELO NO URBANIZABLE
1.2	SISTEMAS GENERALES
1.2.1	SISTEMA GENERAL VIARIO
----	RED VIARIA DE 2º ORDEN (CA 7200, CA-201)
----	RED VIARIA DE TERCER ORDEN
⊙	AUTOBUS
1.2.1	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
■	PARQUE URBANO
	PUS PARQUE URBANO FACINAS

--- AMBITO DE ACTUACION

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS.

Autor del proyecto José Gígato Madroñal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
josuegm@arquitectosdecadiz.com (658 823 615)



e= 1:2.000
15/11/2018
Facinas - Tarifa 11391 (Cádiz)

Referencia Catastral nº 74325071F5073S0001TH

Situado en:

Calle Doctor Pérez Meléndez nº4 de Facinas_Tarifa

Plano de: CLASIFICACION DEL SUELO (ADAPTACION PARCIAL)

5

Firma 1 de 1	Diligencia.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
Antonio Aragón Román	06/04/2021

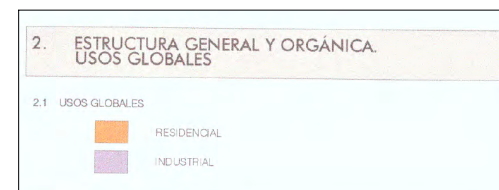
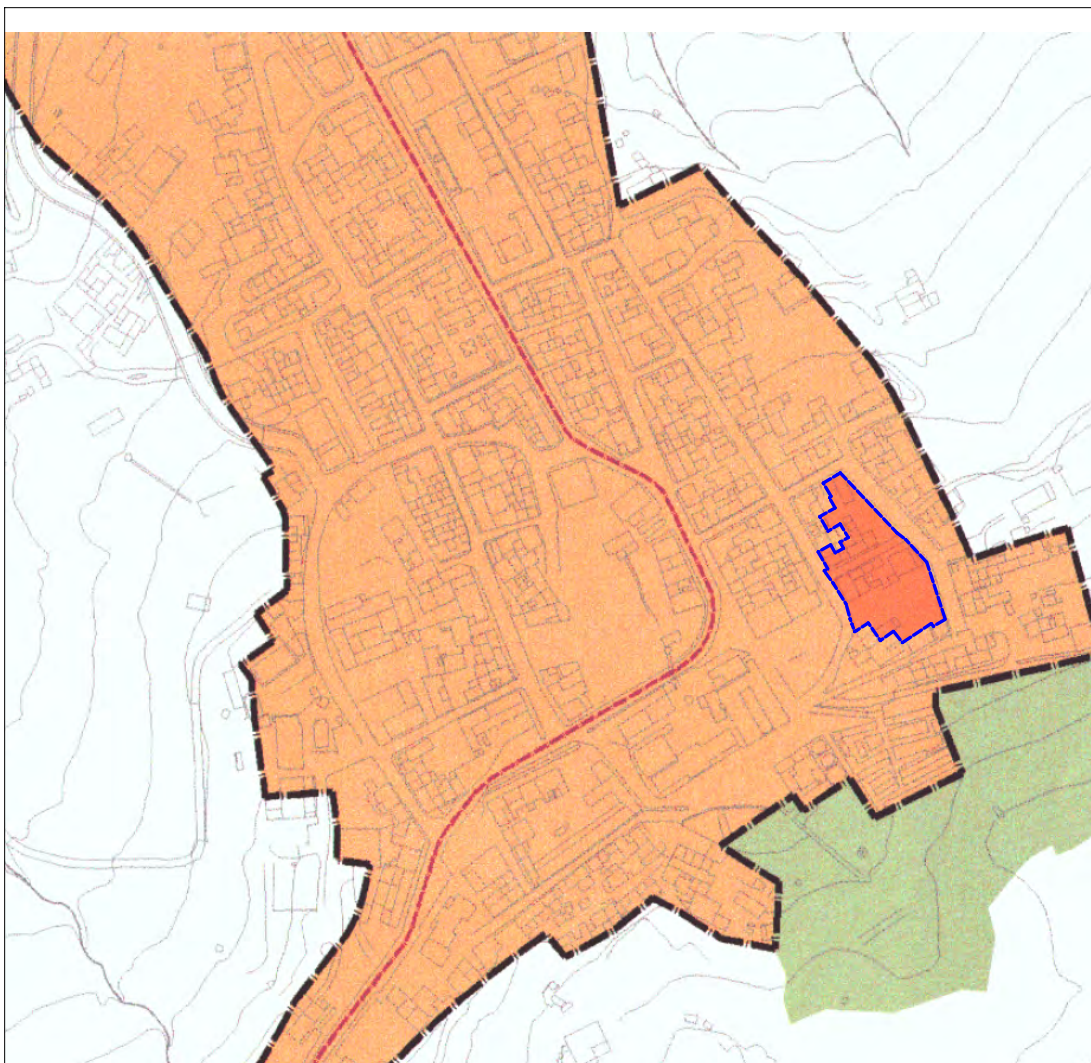
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





AMBITO DE ACTUACION

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS.

Autor del proyecto Josué Gigato Madroñal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
josuegm@arquitectosdecadiz.com (658 823 615)



e= 1:2.000
15/11/2018
Facinas - Tarifa 11391 (Cádiz)

Referencia Catastral nº 7432507TF5073S0001TH

Situado en:

Calle Doctor Pérez Meléndez nº4 de Facinas_Tarifa

Plano de: USOS GLOBALES (ADAPTACION PARCIAL)

5

Firma 1 de 1	Diligencia.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
Antonio Aragón Román	06/04/2021

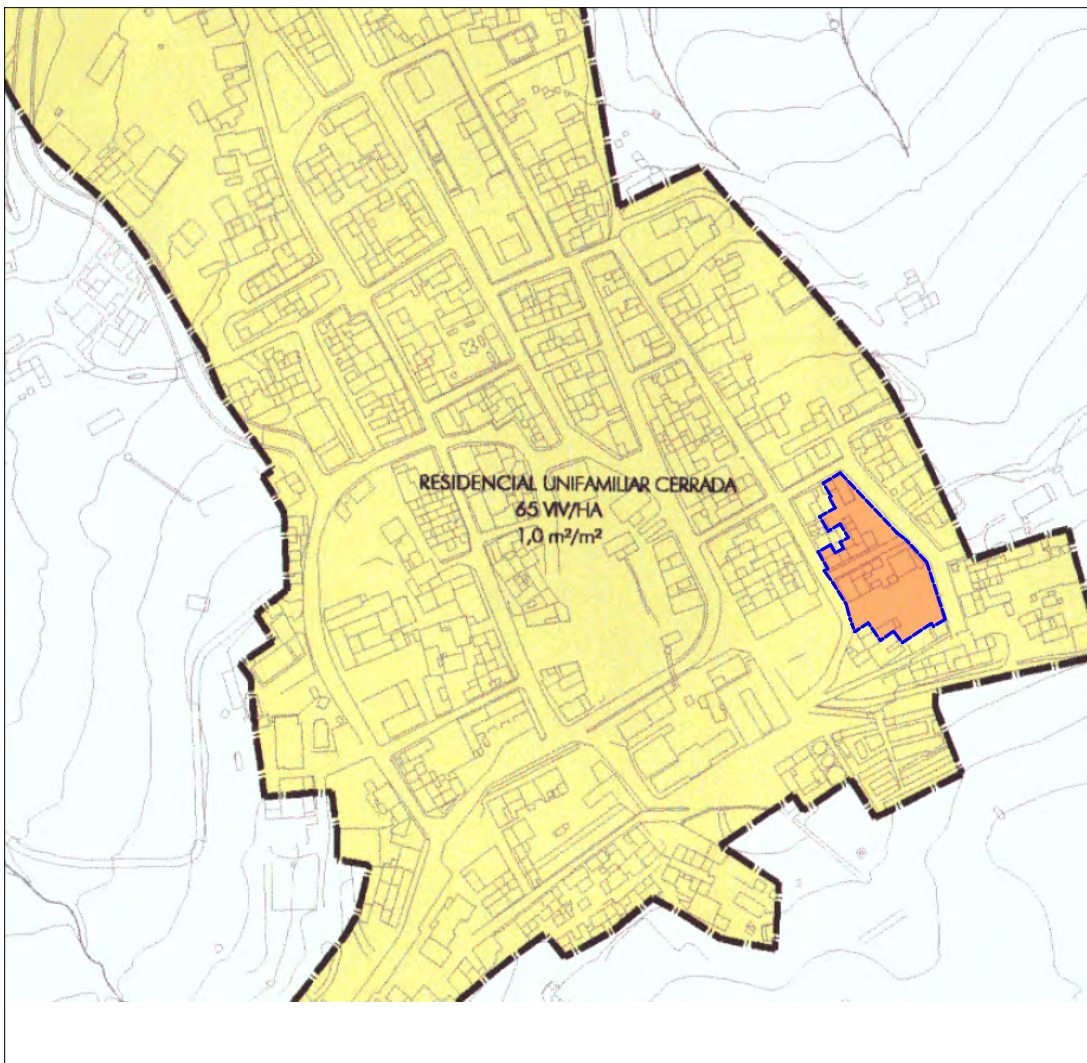
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





3. ZONAS DEL SUELO URBANO	
ZONA 1 ZONA DE ORDENANZA EDIFICABILIDAD GLOBAL DENSIDAD GLOBAL USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CERRADA 1,0 M²/M² 65 VV/HA RESIDENCIAL
ZONA 2 ZONA DE ORDENANZA EDIFICABILIDAD GLOBAL DENSIDAD GLOBAL USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA 0,5 M²/M² 30 VV/HA RESIDENCIAL

----- AMBITO DE ACTUACION

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS.

Autor del proyecto José Gato Madroal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
josuegm@arquitectosdecadiz.com (658 823 615)



e= 1:2.000
15/11/2018
Facinas - Tarifa 11391 (Cádiz)

Referencia Catastral nº 7432507TF5073S0001TH

Situado en:

Calle Doctor Pérez Meléndez nº4 de Facinas_Tarifa

Plano de: EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD (ADAPTACION PARCIAL)

5

Firma 1 de 1	Diligencia.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
	06/04/2021
Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





-DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE	———
-SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE	1.796,07 m2
-ELECTRICIDAD	—#—#—#—#—
-SANEAMIENTO	—●—
-ABASTECIMIENTO DE AGUA	—●—
-TELECOMUNICACIONES	—■—
-EDIFICACION	———
-ACERA	———
-CURVAS DE NIVEL	~

ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS.

Autor del proyecto José Gato Madroal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
josuegm@arquitectosdecadiz.com (658 823 615)



e= 1:300
15/11/2018
Facinas - Tarifa 11391 (Cádiz)

Referencia Catastral nº 7432507TF5073S0001TH
Situado en:
Calle Doctor Pérez Meléndez nº4 de Facinas_Tarifa

Plano de: ESTADO ACTUAL Y TOPOGRAFICO

2

Firma 1 de 1	Diligencia.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
Antonio Aragón Román	06/04/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS.

Autor del proyecto Josué Gigato Madroñal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
josuegm@arquitectosdecadiz.com (658 823 615)



e= 1:300
15/11/2018
Facinas - Tarifa 11391 (Cádiz)

Referencia Catastral nº 74325071F5073S0001TH
Situado en:
Calle Doctor Pérez Meléndez nº4 de Facinas_Tarifa

Plano de: SUPERFICIE Y ACOTADO DEL AMBITO

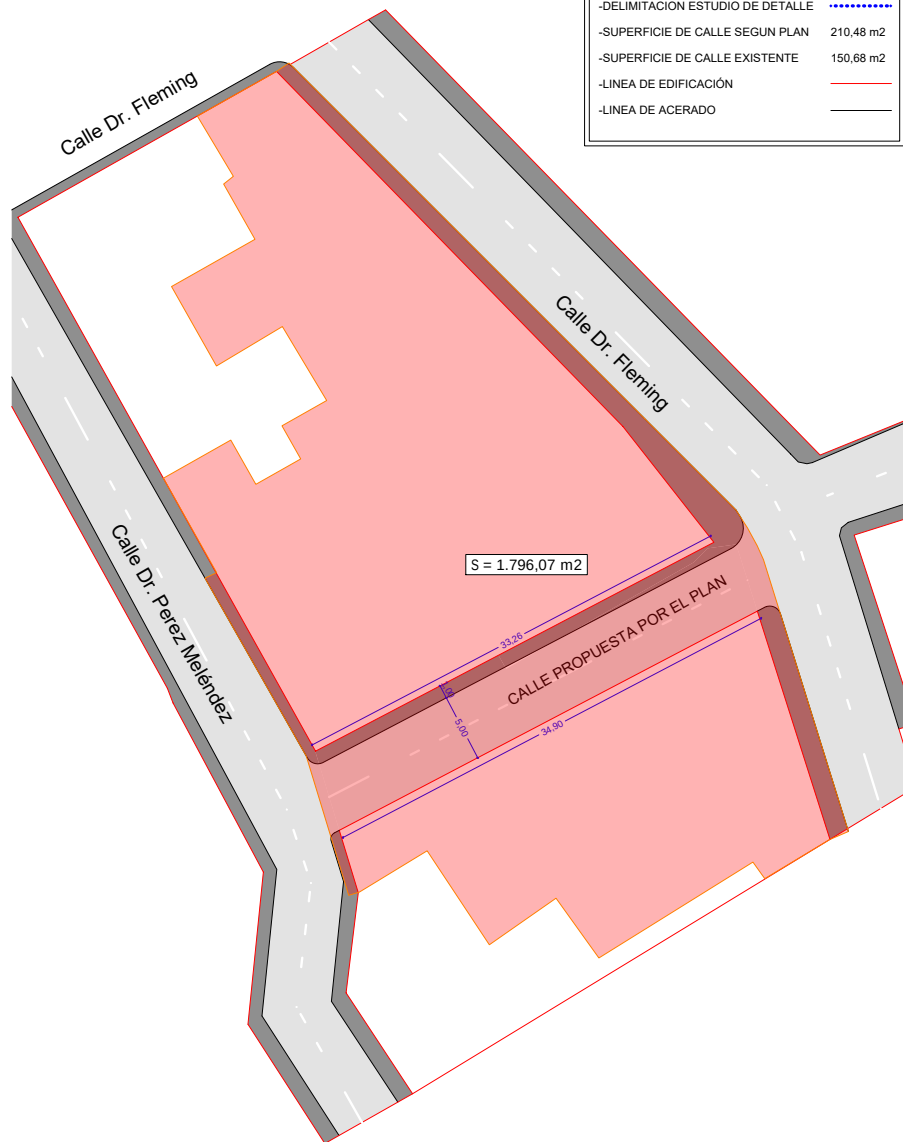
3

Firma 1 de 1	Diligencia.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
06/04/2021	Antonio Aragón Román

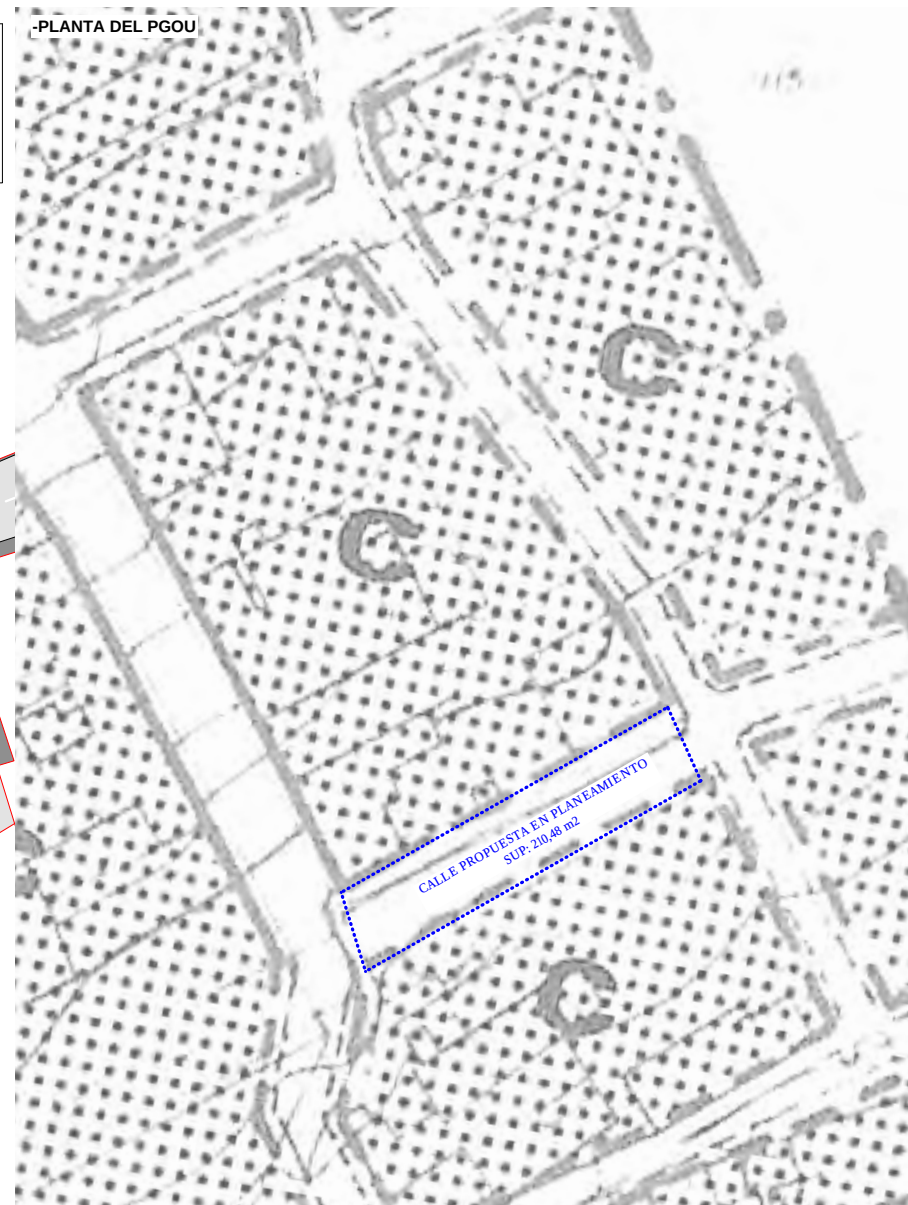
	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original
---	---



-PLANTA CON CALLE PROPUESTA POR EL PLANEAMIENTO



-PLANTA DEL PGOU



ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS.

Autor del proyecto José Gígato Madroñal
Arquitecto Col. 1010 del COAAC
C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz)
josuegm@arquitectosdecadiz.com (658 823 615)



e= 1:350
15/11/2018
Facinas - Tarifa 11391 (Cádiz)

Referencia Catastral nº 74325071F5073S0001TH
Situado en:
Calle Doctor Pérez Meléndez nº4 de Facinas_Tarifa

Plano de: ALINEACION PROPUESTA POR EL PGOU

4

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román
Diligencia.-
Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
06/04/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

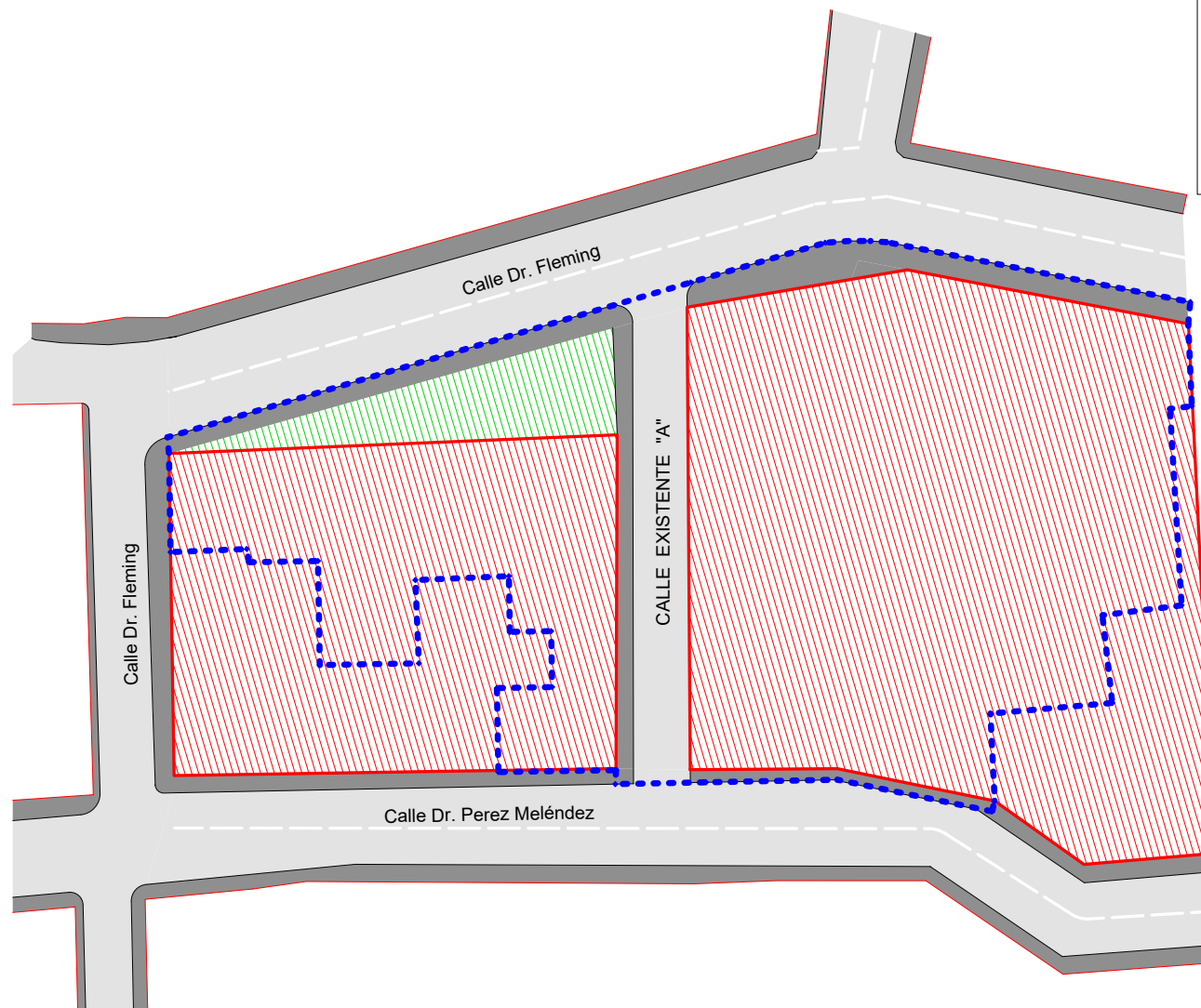
Código Seguro de Validación 90639dfa2763412093669e508d50b0c2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



- DELIMITACION ESTUDIO DE DETALLE	
- SUPERFICIE ESTUDIO DE DETALLE	1.796,07 m2
- SUPERFICIE CALLE EXISTENTE	150,68 m2
- LINEA DE EDIFICACIÓN	—
- LINEA DE ACERADO	—
- SISTEMA LOCAL ESPACIO LIBRE	
- SOLARES	



ESTUDIO DE DETALLE EN CALLE EXISTENTE ENTRE MANZANAS CATASTRALES Nº 74338 Y 74325 DE FACINAS.			
Autor del proyecto Josué Gigato Madroñal Arquitecto Col. 1010 del COAAC C/ Feria, 32 Algodonales 11680 (Cádiz) josuegm@arquitectosdecadiz.com (658 823 615)	e= 1:300 15/11/2018 Facinas - Tarifa 11391 (Cádiz)	Referencia Catastral nº 74325071F5073S0001TH Situado en: Calle Doctor Pérez Meléndez nº4 de Facinas_Tarifa Plano de: ALINEACION PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE	5

Firma 1 de 1	Diligencia.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 23.03.2021
Antonio Aragón Román	06/04/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	90639dfa2763412093669e508d50b0c2001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	