

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS P2 Y P4 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE ALBACERRADO DEL PGOU DE TARIFA (CÁDIZ)

EMPLAZAMIENTO: Calles Avda. del Trabajo, Eolos y Viento de Tramontana de Tarifa.

PROMOVIDO POR: GILPER 2007, S.L.

REDACTOR: ARQUITECTO JOSE ANTONIO ALBARRAN BAILÉN

Noviembre 2020.

1

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2021/2124 - Fecha Registro: 05/03/2021 14:32:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



ÍNDICE.

MEMORIA INFORMATIVA.

1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS. USOS EXISTENTES DEL SUELO.

MEMORIA VINCULANTE.

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
3. CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.
4. ENCUADRE LEGAL.

ORDENACIÓN GENERAL.

1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. CONCLUSIÓN.

INFORMACIÓN PREVIA.

FICHAS CATASTRALES.

NOTAS SIMPLES REGISTRALES

REPORTAJE FOTOGRÁFICO ESTADO ACTUAL PARCELAS.

PLANOS.

PI. PLANOS DE INFORMACIÓN.
PI-1 PLANO DE SITUACIÓN.

MEMORIA INFORMATIVA.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS. USOS EXISTENTES DEL SUELO.

Nos encontramos ante en Unidad de Ejecución esta de Albacerrado totalmente urbanizada, contando con todos los servicios urbanísticos, una vez resultó ejecutado en su día el Proyecto de Urbanización de la misma, y habiendo sido además ya recepcionada la misma por parte del Ayuntamiento de Tarifa. Las parcelas P2 y P4 de esa Unidad son por tanto dos parcelas urbanas, una de las cuales, la P2, además construida en virtud de Licencia de Obra Mayor otorgada por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 19 septiembre de 2017 de un Proyecto de 24 viviendas, Locales y Garajes, cuya ejecución se encuentra a fecha de hoy finalizada hasta el punto que cuenta ya el edificio con Licencia de Primera Ocupación otorgada por Decreto de Alcaldía N°2019/3073.

Precisamente, una vez ejecutado el referido Proyecto, según consta en el Certificado Final de Obras y su Anexo, han quedado pendiente de consumir 396 m2 de edificabilidad terciaria de esa Parcela P2, que con este estudio de detalle se pretenden traspasar a la P4. Esta parcela P4, se trata también de una parcela urbana con la condición de solar pero sin construir de geometría irregular y de una topografía muy desigual, distinta y accidentada según a cada una de las cuatro calles a las que da fachada, a dos de las cuales también da fachada la P2.

Las parcelas resultaron adjudicadas a la promotora de este Estudio de Detalle en virtud del Proyecto de Reparcelación de la precitada Unidad de Ejecución, en su día aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas resultan localizadas en la referida Unidad de Ejecución de Albacerrado que no es sino continuación en la trama urbana del núcleo principal de población del término municipal de Tarifa.

Las Parcelas en cuestión lindan: La P4 al Norte con Calle Eolo; al Este con Calle Peatonal; al Oeste con la Calle Coronel Alfonso Fernández, y al Sur con la Calle Viento de Tramontana.

La P2 por su parte linda: al Norte con Calle Avda. del Trabajo; al Sur con Calle Viento de Tramontana y al Este y Oeste con sendas Calles peatonales.

Las parcelas se encuentran catastradas, la P2 con la referencia catastral 529281TE6859S0000QI y la P4 con la referencia catastral 5392101TE6859S0000AI.

Ambas se encuentra inscritas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Algeciras a nombre de GILPER 2007, S.L. con el Nº de Finca Registral 26.128 la Parcela P4, y con el Nº de Finca Registral 26.126 la Parcela P2. Esta Parcela P2 y esa Registral ya ha sido sustituida por las distintas fincas registrales que componen el Edificio adquiridas por los distintos compradores si bien GILPER 2007 S.L. sí resulta titular registral de distintos locales del edificio cuyas notas imples registrales se adjuntan como Anexo.

Las superficies de las parcelas resultan las siguientes:

Parcela P4: Según Catastro, Registro y Realidad 985 m2.

Parcela P2: Según Catastro, Registro y Realidad 1.789 m2.

En las Parcelas se localizan las siguientes edificaciones:

Parcela P4 sin edificar.

Parcela P2: Edificio de Tipología Residencial Colectiva de 24 viviendas, Locales en Planta Baja y Garajes en dos plantas sótano, cuya descripción es la siguiente:

- DESARROLLO DE PLANTA SÓTANO:

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Esta planta está formada por una plataforma para aparcamientos de vehículos.

La plataforma cuenta con un acceso independiente de entrada y salida. En la planta de parking -1 se existen 40 plazas de aparcamientos y 20 trasteros. El acceso peatonal se realiza a través del núcleo de comunicaciones de todo el conjunto del proyecto.

-DESARROLLO EN PLANTA BAJA:

Al estar localizada la parcela en un terreno con pendientes pronunciadas, se produce la casuística de que la planta baja en un lateral del edificio se convierte en planta sótano del otro, al igual que la planta primera en dicho lateral se entiende como planta baja del otro.

Entendiendo esta particularidad, en la planta baja del edificio (Sótano en el otro lateral) existen 12 locales sin uso, el desarrollo del núcleo de comunicación principal y núcleo secundario o de emergencia situado en lateral de la parcela y el acceso rodado al aparcamiento.

-DESARROLLO EN PLANTA PRIMERA:

Se desarrollan catorce viviendas adosadas consecutivas. Todas ellas a excepción de las dos centrales, tienen acceso directo e independiente desde la calle y cuentan con un patio de entrada y porche delantero y una terraza trasera. Encontramos dos tipos de viviendas diferentes:

Vivienda tipo 1: {P1-P6 y P9-P14}

.Vivienda tipo 2: {P7-P8}

-DESARROLLO EN PLANTA SEGUNDA:

Se desarrollan diez viviendas a lo largo de una galería abierta que comunica con el núcleo de comunicación vertical, ubicado en el centro de la misma. El programa de interiores de las viviendas varía en 4 tipos simétricos entre sí. Pudiendo agruparse de la siguiente manera:

Viviendas tipo 3: {P15}

Vivienda tipo 4: {P24}

Viviendas tipo 5: {P16, P18, P21 y P23}

Viviendas tipo 6: {P17, P19, P20 y P22}:

MEMORIA VINCULANTE.

1. ANTECEDENTES.

Por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009, se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

La referida Resolución, en su fundamento de derecho tercero, establecía, entre otras cuestiones, que “dado que la Ordenación Detallada de la Unidad no se encuentra definida en su totalidad, deberá redactarse un Estudio de Detalle para el desarrollo de la Unidad que contenga las ordenanzas de edificación... Este Estudio de Detalle deberá respetar la ordenación propuesta por la Modificación y ajustarse a las competencias establecidas en el art. 15 de la LOUA...”.

Consecuencia de ello, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión plenaria celebrada el 27 de noviembre de 2012, acuerda la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado.

Con posterioridad ha resultado definitivamente aprobado el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización en fecha de 29/10/2015 y 30/03/2016 respectivamente, así como una Modificación Puntual del PGOU de Tarifa que afectó a la U.E. de Suelo Urbano Albacerrado, en concreto a sus parcelas P1,P2 y P3, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayto. en fecha de 28/03/2017.

Posteriormente por parte de esta misma promotora se ha presentado en el Ayuntamiento de Tarifa un Documento de Innovación del PGOU de Tarifa de la Unidad de Ejecución Albacerrado, Innovación esta que se ha admitido a trámite y cuenta ya con Aprobación Inicial del Pleno de la Corporación acordada en sesión de fecha de 20 de mayo de 2019

Por consiguiente, el marco de referencia urbanístico municipal para la redacción de la propuesta del presente documento, resulta ser el escenario de los siguientes instrumentos de gestión y de planeamiento:

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de octubre de 1.995 y cuya Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 protegidas, fue aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado aprobado por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009.

El Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012.

Los referidos Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados en fecha de 29/10/2015 y 30/03/2016 respectivamente, así como la precitada Modificación Puntual del PGOU de Tarifa que afectó a la U.E. de Suelo Urbano Albacerrado, en concreto a sus parcelas P1,P2 y P3 aprobada definitivamente por el Pleno del Ayto. en fecha de 28/03/2017.

La referida Innovación del PGOU de Tarifa de la Unidad de Ejecución Albacerrado, Innovación esta que se ha admitido a trámite y cuenta ya con Aprobación Inicial del Pleno de la Corporación acordada en sesión de fecha de **20 de mayo de 2019**, que es precisamente la que habilita a que mediante esta figura del presente Estudio de Detalle puedan traspasarse edificabilidades de unas parcelas a otras dentro de la misma Unidad sin que tener que modificar puntualmente el PGOU de Tarifa en lo referente a la Unidad de Ejecución que nos ocupa.

Las determinaciones Urbanísticas de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle según el inicial Documento de Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado y el Estudio de Detalle que la desarrolló resultaban las siguientes:

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Parcela P2.

Zona de aplicación:

La marcada como P2 en el plano de Ordenación del Estudio de Detalle.

Superficie: 1.789,00 m²

Techo residencial: 1.410,00 m²

Techo terciario: 1.400,00 m²

Nº de Viviendas: Veinte (20)

Nº de Plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático.

Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.

Ocupación: 100%

Forma de actuación: directamente a través de licencia.

Condiciones de uso:

Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.

Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Parcela P4.

Zona de aplicación:

La marcada como P4 en el plano de Ordenación del Estudio de Detalle.

Superficie: 985,00 m²

Techo hotelero y/o residencial: 2.250,08 m²

Nº de Viviendas: Dieciséis (16)

Nº de Plantas sobre rasante: Cuatro (4) + Ático.

Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.

Ocupación: 100%

Forma de actuación: directamente a través de licencia.

Condiciones de uso:

Uso hotelero y/o residencial. En esta parcela se permite el uso hotelero como exclusivo ó compatible con el residencial, aplicándose el techo residencial asignado para el uso hotelero, en exclusiva o compartido. Se establece la equivalencia de una vivienda = cuatro plazas hoteleras.

Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

La instalación hotelera se adecuará, dentro la categoría que se designe, a lo especificado en cuanto a diseño en la legislación vigente a la fecha de la solicitud de licencia de apertura de la instalación.

Posteriormente ya hemos dicho que se tramitó y aprobó una Modificación Puntual del PGOU de Tarifa que afectó a la U.E. de Suelo Urbano Albacerrado, en concreto a sus parcelas P1,P2 y P3, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayto. en fecha de 28/03/2017 de forma que en lo que respecta a las Parcelas que nos ocupan en este Estudio de Detalle, la parcela P4 quedó con idénticas determinaciones urbanísticas de las que ya tenía pero la Parcela P2 quedó con 24 viviendas que son las que han sido ya ejecutadas, y su ficha urbanística actual resulta de la siguiente forma:

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	
	16/06/2021	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Parcela P2.

Superficie: 1.789,00 m²

Techo residencial: 1.410,00 m²

Techo terciario: 1.400,00 m²

Nº de Viviendas: Veinticuatro (24)

Nº de Plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático.

Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.

Ocupación: 100%

Forma de actuación: directamente a través de licencia.

Condiciones de uso:

Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.

Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Ya hemos dejado constancia de que posteriormente a esa Modificación Puntual referida que afectó a la U.E. de Suelo Urbano Albacerrado, en concreto a sus parcelas P1,P2 y P3, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayto. en fecha de 28/03/2017, a instancia de esta misma promotora se ha aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tarifa un nuevo Documento de Innovación del PGOU de Tarifa de la Unidad de Ejecución Albacerrado en sesión plenaria de 20 de mayo de 2019.

Precisamente ese último Documento de Innovación del PGOU de Tarifa de la Unidad de Ejecución Albacerrado, ya hemos dicho que es precisamente la que habilita a que mediante esta figura del presente Estudio de Detalle puedan traspasarse edificabilidades de unas parcelas a otras dentro de la misma Unidad sin que tener que modificar puntualmente el PGOU de Tarifa en lo referente a la Unidad de Ejecución que nos ocupa.

De igual forma ese último Documento de Innovación aprobado inicialmente y exclusivamente pendiente de Aprobación Definitiva, una vez se ha tramitado y se han obtenido ya a fecha de hoy los diferentes Informes preceptivos de forma favorable, planteaba también los siguientes cambios y objetivos:

- Redistribución de viviendas asignadas a la parcela P 4 en favor de las parcelas P1, y P8 de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Albacerrado y consecuentemente mantener como Uso característico de los dos actuales con que cuenta exclusivamente el Hotelero y atribuyéndole como tal además el terciario de la referida Parcela P4 ,y suprimir en ella el Uso Residencial, otro de los usos característicos de la misma y la referencias y equivalencias que ello implican.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

PARCELA	Nº viviendas según Estudio de Detalle vigente y última Modificación del Plan General	Nº viviendas según nueva ordenación/ asignación
P1	13 viviendas	17 viviendas
P4	16 viviendas	0 viviendas
P8	6 viviendas	11 viviendas
TOTAL	35 VIVIENDAS	28 VIVIENDAS

- Redistribución de edificabilidades asignadas a la parcela P8 en favor de la parcela P4.

PARCELA	Edificabilidad de Uso residencial/ terciario/ hotelero según Estudio de Detalle vigente en la U.E.	Edificabilidad según nueva ordenación/ asignación
P8	602,72 m2 edif. residencial/	602,72 m2 edif. residencial
P4	2,250,08 m2 edif. residencial y/u hotelera	2.382,53 m2 edif. hotelera

SUBTOTAL 602,72 m2 Edif. Excls. Resid. 602,72 m2 Edif. Excls. Resid.

**POR USOS 2.250,08 m2 Edif. Resid/ Hotelera 2.382,53 m2 Edif. Hotelera.
132 m2 Edif, Terciario**

- Mantener el Uso característico Hotelero de la Parcela P4 y suprimir el Residencial otro de los usos característicos de la misma y la referencias y equivalencias que ello implican.

- Habilitar expresamente el traslado de unidades de vivienda y/o edificabilidades entre las distintas parcelas que conforman la Unidad de Ejecución mediante la figura de planeamiento del Estudio de Detalle en los términos que posibilita la LOUA 7/2002.

Por ello las Parcelas P4 y P2 que nos ocupan, quedaron tras ser aprobado definitivamente el Modificado referido , de la siguiente forma:

Parcela P2:

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Superficie: 1.789,00 m²
 Techo residencial: 1.410,00 m²
 Techo terciario: 1.400,00 m²
 Nº de Viviendas: Veinticuatro (24)
 Nº de Plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático.
 Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
 Ocupación: 100%
 Forma de actuación: directamente a través de licencia.
 Condiciones de uso:
 Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.
 Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
 Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Parcela P4:

Superficie: 985,00 m²
Techo hotelero: 2.382,53 m²
Nº de Viviendas: Cero (0)
 Nº de Plantas sobre rasante: Cuatro (4) + Ático.
 Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
 Ocupación: 100%
 Forma de actuación: directamente a través de licencia.
 Condiciones de uso:
 Uso hotelero.
 Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
 Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.
 La instalación hotelera se adecuará, dentro la categoría que se designe, a lo especificado en cuanto a diseño en la legislación vigente a la fecha de la solicitud de licencia de apertura de la instalación.

Por último ya hemos dicho y adelantado que, la parcela P2 se encuentra ya construida en virtud de Licencia de Obra Mayor otorgada por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 20 de septiembre de 2017 de un Proyecto de 24 viviendas, Locales y Garajes, cuya ejecución se encuentra a fecha de hoy finalizada hasta el punto que cuenta ya el edificio con Licencia de Primera Ocupación otorgada por Decreto de Alcaldía Nº 2019/3073. Y que precisamente, una vez ejecutado el referido Proyecto, han quedado pendiente de consumir 396, 3 m2 de edificabilidad terciaria de esa Parcela P2, que con este estudio de detalle se pretenden traspasar a la P4, siendo este su objeto de forma que las fichas y determinaciones urbanísticas de ambas parcelas, una vez se haya aprobado definitivamente este Estudio de Detalle, quedarán de la siguiente forma:

Parcela P2:

Superficie: 1.789,00 m²
 Techo residencial: 1.410,00 m²
Techo terciario: 1.003,70 m²

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Nº de Viviendas: Veinticuatro (24)
 Nº de Plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático.
 Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
 Ocupación: 100%
 Forma de actuación: directamente a través de licencia.
 Condiciones de uso:
 Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.
 Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
 Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Parcela P4:

Superficie: 985,00 m²
Techo hotelero: 2.382,53 m2

Techo terciario: 396,3 m2

Nº de Viviendas: Cero (0)

Nº de Plantas sobre rasante: Cuatro (4) + Ático.
 Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
 Ocupación: 100%
 Forma de actuación: directamente a través de licencia.
 Condiciones de uso:
 Uso hotelero y terciario.
 Usos compatibles con ambos: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
 Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.
 La instalación hotelera se adecuará, dentro la categoría que se designe, a lo especificado en cuanto a diseño en la legislación vigente a la fecha de la solicitud de licencia de apertura de la instalación.

El ámbito de este Estudio de Detalle queda definido pues por las Parcelas P2 y P4 de la Unidad de Ejecución de Suelo Urbano Albacerrado de la Frontera

La redacción del presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de La tramitación de la presente modificación se somete a consideración de la administración competente, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa para su iniciación por petición de la sociedad mercantil Promociones GILPER 2007, SL, con CIF B-72069016, como promotor del presente documento.

El presente documento ha sido redactado por la Asistencia Técnica URBAKAS SUR,S.L. , con CIF : B 72201205, y domicilio social a efecto de notificaciones en Avenida de la Música nº 17 de Conil de la Frontera (Cádiz) , representada por Francisco Alba Sánchez, con D.N.I. nº 75.808.369 R, Abogado Urbanista Colegiado en el ICA de Cádiz con el nº 4648.

El Documento de Planeamiento resulta suscrito el Arquitecto Superior José Antonio Albarrán Bailén, provisto con D.N.I. 02197703 F y Colegiado en el COA de Cádiz con el nº 212 , asesorado jurídicamente por Francisco Alba Sánchez, con D.N.I. [REDACTED] Abogado Urbanista colegiado

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	
	16/06/2021	
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

en el ICA de Cádiz que también suscribe el Documento.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto de este Estudio de Detalle es ya, hemos dicho, que no es sino traspasar la edificabilidad terciaria sobrante y no consumida en la Parcela P2 de la U.E. Albacerrado a la Parcela P4, aun si construir, una vez edificada la primera y ejecutado el Proyecto y las posteriores Modificaciones del mismo al amparo de la Licencia de Obra Mayor otorgada por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 20 de septiembre de 2017 de un Proyecto de 24 viviendas, Locales y Garajes, cuya ejecución se encuentra a fecha de hoy finalizada hasta el punto que cuenta ya el edificio con Licencia de Primera Ocupación otorgada por Decreto de Alcaldía Nº 2019/3073.

Ya hemos dicho que el propio Certificado Final de Obra y su Anexo, y además el último Modificado del Proyecto inicial aprobado por ese Ayuntamiento, dejó constancia que habían quedado pendiente de consumir 396,3 m2 de edificabilidad terciaria de esa Parcela P2, que con este estudio de detalle se pretenden traspasar a la P4. Esa apreciación y constancia del sobrante de edificabilidad computable no consumida, viene avalado por la constatación municipal de ese hecho con la concesión de la referida Licencia de 1ª Ocupación al edificio proyectado y ejecutado.

Realmente el objetivo de este traspaso de edificabilidad a la parcela P4, resulta casi el mismo que el último Modificado del PGOU de esta Unidad promovido por esta parte y que cuenta ya con aprobación definitiva, posibilitar la construcción de un establecimiento turístico hotelero en esa Parcela, de forma que en esta podría tener acogida un establecimiento hotelero con los equipamientos que se requieren y con el número de plazas que resulte admisible por remisión a las que posibilite la legislación turística en ella, en atención a las características urbanísticas, geométricas y geográficas de la parcela, tales como su superficie, edificabilidad y localización, y las propias de naturaleza turística que resulten procedentes según la clasificación, modalidad, grupo o categoría en el que resulte encajable la parcela y al tipo de establecimiento turístico hotelero a que pretenda destinarse la misma.

Con esa opción por la que opta el Modificado del Plan General en trámite y ya referido, y con este traspaso de edificabilidad contenido en este Estudio de Detalle, se pretende dotar, reforzar y destinar la Parcela P4, una parcela, importante dentro de la Unidad, ligada y colindante con el centro urbano de Tarifa, apenas a 5 minutos paseando del mismo, a un uso hotelero, con expresa renuncia al residencial, y así se está garantizando la implantación de un establecimiento hotelero de cierta entidad y categoría que vendrá a paliar esa escasez o déficit de oferta alojativa hotelera vinculada al centro urbano de Tarifa.

Todo ello explica desde luego, no solo la decisión asumida de destinar la parcela a esa finalidad hotelera, sino también el traspaso de edificabilidades provenientes de otras parcelas de la Unidad en favor de la parcela P 4 donde se implantará el Hotel para reforzar sus equipamientos, así como la renuncia al inicial uso residencial a la que se podía destinar la misma y a todas las referencias que en la Ordenanza aplicable a la misma se planteaban en relación con ese uso.

Ya hemos dicho también que las fichas y determinaciones urbanísticas de ambas parcelas, una vez se haya aprobado definitivamente este estudio de detalle, , quedarán de la siguiente forma:

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Parcela P2:Superficie: 1.789,00 m²Techo residencial: 1.410,00 m²**Techo terciario: 1.003,70 m²**

Nº de Viviendas: Veinticuatro (24)

Nº de Plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático.

Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.

Ocupación: 100%

Forma de actuación: directamente a través de licencia.

Condiciones de uso:

Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.

Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Parcela P4:Superficie: 985,00 m²**Techo hotelero: 2.382,53 m²****Techo terciario: 396,3 m²****Nº de Viviendas: Cero (0)**

Nº de Plantas sobre rasante: Cuatro (4) + Ático.

Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.

Ocupación: 100%

Forma de actuación: directamente a través de licencia.

Condiciones de uso:

Uso hotelero y terciario.

Usos compatibles con ambos: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.

Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

La instalación hotelera se adecuará, dentro la categoría que se designe, a lo especificado en cuanto a diseño en la legislación vigente a la fecha de la solicitud de licencia de apertura de la instalación.

El Estudio de Detalle asignará a cada una de las dos parcelas referidas la edificabilidad correspondiente, de forma que la Parcela P2 quedará con la edificabilidad efectivamente consumida con el Proyecto aprobado y ejecutado, esto es 1.410 m² de techo residencial y 1.003,70 m² de techo terciario, mientras que la Parcela P4 pasará a contar con 2.382,53 m² de uso exclusivamente turístico y 396,3 m² de uso terciario y compatibles, sin que ese traspaso implique superar la edificabilidad máxima que para toda la Unidad le asignó por uso el inicial Modificado del PGOU que constituyó la U.E. de Suelo Urbano Albacerrado.

En ningún caso, y como no podía ser de otra forma, al margen de los cambios descritos en este Documento, este Estudio de Detalle no modificará en absoluto ni el uso global ni los compatibles que le asigna el PGOU y el Modificado del mismo aprobado inicialmente y en trámite a la Unidad de

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	
	16/06/2021	
	Antonio Aragón Román	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e214933f7558437098173b75bb440256001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Albacerrado en general, a las parcelas P2 y P4 en concreto, y al resto de las parcelas que componen la Unidad cuyas determinaciones urbanísticas quedarán inalterables. Tampoco este Estudio de Detalle modifica alguna otra determinación urbanística del primigenio Estudio de Detalle de la Unidad del año 2012, manteniéndose incluso para las Parcelas P2 y P4, objeto del presente Estudio, las mismas alineaciones y rasantes que quedaron fijados en ese Estudio anterior.

3. CONVENIENCIA y OPORTUNIDAD.

Como ya hemos dejado constar el objeto de este Estudio de Detalle es traspasar la edificabilidad terciaria sobrante y no consumida en la Parcela P2 de la U.E. Albacerrado a la Parcela P4, aun si construir, una vez edificada la primera y ejecutado el Proyecto y las posteriores Modificaciones del mismo al amparo de la Licencia de Obra Mayor otorgada por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 20 de septiembre de 2017 de un Proyecto de 24 viviendas, Locales y Garajes, cuya ejecución se encuentra a fecha de hoy finalizada hasta el punto que cuenta ya el edificio con Licencia de Primera Ocupación otorgada por Decreto de Alcaldía Nº 2019/3073.

Realmente la intención de la propiedad y el objetivo de este traspaso de edificabilidad a la parcela P4, resulta casi el mismo que el ultimo Modificado del PGOU de esta Unidad aprobado definitivamente y promovido por esta parte, posibilitar la construcción de un establecimiento turístico hotelero en esa Parcela, de forma que en esta podría tener acogida un establecimiento hotelero con los equipamientos exigibles y necesarios a la categoría del establecimiento y con el número de plazas que resulte admisible por remisión a las que posibilite la legislación turística en ella, en atención a las características urbanísticas, geométricas y geográficas de la parcela, tales como su superficie, edificabilidad y localización, y las propias de naturaleza turística que resulten procedentes según la clasificación, modalidad, grupo o categoría en el que resulte encajable la parcela y al tipo de establecimiento turístico hotelero a que pretenda destinarse la misma.

Con este traspaso de edificabilidad contenido en este Estudio de Detalle, se pretende dota, reforzar y destinar la Parcela P4, una parcela, importante dentro de la Unidad, ligada y colindante con el centro urbano de Tarifa, apenas a 5 minutos paseando del mismo, a un uso hotelero con renuncia al residencial, y así se está garantizando la implantación de un establecimiento hotelero de cierta entidad y categoría que vendrá a paliar esa escasez o déficit de oferta alojativa hotelera vinculada al centro urbano de Tarifa.

Todo ello explica desde luego, no solo la decisión asumida de destinar la parcela a esa finalidad hotelera, sino también el traspaso de edificabilidades provenientes de otras parcelas de la Unidad en favor de la parcela P 4 donde se implantará el Hotel, así como la renuncia al inicial uso residencial a la que se podía destinar la misma y a todas las referencias que en la Ordenanza aplicable a la misma se planteaban en relación con ese uso.

Y por qué hemos de recurrir a un Estudio de Detalle para ese traspaso de edificabilidades? La respuesta la encontramos en la argumentación del Modificado del POGU aprobado definitivamente cuyo uno de sus contenidos y objetivos, recordemos que era habilitar expresamente el traslado de unidades de vivienda y/o edificabilidades entre las distintas parcelas que conforman la Unidad de Ejecución mediante la figura de planeamiento del Estudio de Detalle en los términos que posibilita la LOUA 7/2002. Reproducimos literal la justificación de ese Apartado en el precitado Modificado en trámite, que entendemos justifica la conveniencia y oportunidad de la figura de este Estudio de Detalle para ese traspaso edificatorio:

" Amén de reiterarnos en lo ya expuesto en relación con la Alteración de este Apartado , ya hemos dejado constancia de que un Estudio de Detalle resulta con la LOUA en la mano, Instrumento de Planeamiento de Desarrollo suficiente para habilitar traslados de unidades de vivienda y/o

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
	Antonio Aragón Román

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

edificabilidades entre las distintas parcelas/manzanas dentro de la misma Unidad de Ejecución de Suelo Urbano como la que nos ocupa, siempre que no implique un aumento de edificabilidad o densidad con respecto del total de la Unidad, siempre lógicamente que la Ordenanza aplicable y los usos asignados a esa eventual parcela/manzana receptora posibiliten y permitan la materialización de esas nuevas viviendas o edificabilidades que se les trasladan o asignan, y siempre que no lo impida el correspondiente Instrumento de Planeamiento superior o superiores.

Aun cuando efectivamente un traslado de edificabilidad o de viviendas de unas parcelas-manzanas a otras dentro de la misma Unidad, no deja de ser una ordenación de volúmenes y la fijación de las determinaciones de esa ordenación, no obstante lo dicho, la Modificación Inicial que reclasificó los terrenos que constituyen la Unidad de Suelo Urbano No Consolidado Albacerrado, incorporó una ordenación pormenorizada de la Unidad con una relación individualizada y una descripción de las parcelas resultantes, asignándoles a cada una de ellas sus determinaciones urbanísticas concretas mediante una Ordenanza para cada una que esta misma incorpora, entre las que se encuentra el número de viviendas y la edificabilidad de cada una de ellas

Añadimos además que esta Modificación expresamente establece que " Las edificabilidades asignadas a cada parcela en este Documento únicamente podrán ser trasvasadas mediante la Modificación del Documento o mediante un Estudio de Detalle que desarrolle la Unidad (el cual ya preveía la propia Modificación como necesario y que ya resultó aprobado en su día)"

Dicho esto, es obvio que en tanto lo establece una figura de planeamiento superior al Estudio de Detalle, para cualquier traslado de edificabilidades y/o viviendas entre parcelas de la Unidad, se ha de proceder a Modificar el PGOU en este punto, suprimiendo esa determinación en lo referente a la Unidad, hasta el punto que ya hemos dicho que ya se ha procedido a modificarlo una vez para trasladar, en ese caso solo viviendas de unas parcelas a otras.

Se propone pues con la Modificación que nos ocupa ahora, suprimir esa determinación de la obligatoriedad de recurrir a la Modificación del Plan General para un simple traspaso de viviendas o de edificabilidad, cuando legalmente, si ello no resultare expresamente establecido en el Instrumento de Planeamiento Superior, esto podría llevarse a cabo mediante la figura del Estudio de Detalle, figura esta apta para ello y mucho más ágil y concretadora en su tramitación y en su función.

Esto sin duda posibilitaría redistribuir de forma más ágil y más coherente con la actual situación socio-económica las edificabilidades y viviendas asignadas entre las parcelas que conforman la Unidad de forma que estas puedan alojar Edificaciones y Volúmenes que posibiliten un producto inmobiliario que se atenga mejor a las Demandas del Mercado actual, y por tanto puedan satisfacerse de mejor forma las necesidades de los distintos niveles socio-económico de la actual población de Tarifa. De esta forma entendemos más ágil y eficaz poder ofrecer más viviendas de programas reducidos para un segmento poblacional sin renunciar a otras más amplias que satisfagan otros segmentos.

En el supuesto que nos toca de igual forma, con esta Modificación del PGOU que habilitaría que en esta Unidad de Ejecución, mediante Estudio de Detalle trasladamos viviendas y/o edificabilidades de unas parcelas-manzanas a otras de la misma Unidad, no estamos en presencia de ninguno de las limitaciones que el artículo 15.2. de la LOUA 7/2002 establece para la remisión a un Estudio de Detalle ya que no modificaríamos el uso urbanístico del suelo fuera de los límites del Sector, no incrementamos, no incrementaríamos el aprovechamiento urbanístico de la Unidad, no suprimiríamos ni afectaríamos a dotaciones y no alteraríamos las condiciones de los terrenos o construcciones colindantes."

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	
	16/06/2021	
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Finalmente debemos dejar constancia en este Apartado que en ningún caso, y como no podía ser de otra forma, al margen de los cambios descritos, este Estudio de Detalle no modificará en absoluto ni el uso global ni los compatibles que le asigna el PGOU y el Modificado del mismo aprobado inicialmente y en trámite, a la Unidad de Albacerrado en general, a las parcelas P2 y P4 en concreto, y al resto de las parcelas que componen la Unidad cuyas determinaciones urbanísticas quedarán inalterables. Tampoco este Estudio de Detalle modifica alguna otra determinación urbanística del primigenio Estudio de Detalle de la Unidad manteniéndose incluso para las Parcelas P2 y P4, objeto del presente Estudio, las mismas alineaciones y rasantes que quedaron fijados en ese Estudio anterior.

Es por tanto conveniente y oportuno realizar este Estudio de Detalle con objeto de delimitar la forma de actuación sobre ambas parcelas principalmente.

4. ENCUADRE LEGAL.

Se redacta esta figura de planeamiento a tenor de las previsiones del artículo 15 de la LOUA y del artículo 65 del Reglamento estatal de Planeamiento (aplicable en Andalucía supletoriamente, en los términos que contempla la Disposición Transitoria 9ª de la LOUA).

Ese artículo 15 de la LOUA establece literal:

" 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.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

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

Ya hemos dejado constancia de que el traspaso de edificabilidad de la Parcela P2 a la Parcela P4, se puede llevar a cabo mediante Estudio de Detalle en tanto lo habilita para ello la Modificación Puntual del PGOU de la U.E. Albacerrado en trámite y promovida por esta misma parte, por lo que, sin perjuicio de que ambas figuras de planeamiento, la Modificación y este Estudio de Detalle se pueden y deben tramitar simultáneamente, una vez aprobado inicialmente este Estudio de Detalle, su aprobación definitiva ha de esperar a la aprobación definitiva del Modificado de Plan General referido.

Por lo demás, este Estudio de Detalle en ningún caso aborda ninguna de las cuestiones vetadas para esta figura en el Apartado 2º del referido artículo 15 de la LOUA.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Se fijan pues como determinaciones urbanísticas vinculantes para las parcelas objeto del Estudio de Detalle las siguientes:

Parcela P2:

Superficie: 1.789,00 m²
 Techo residencial: 1.410,00 m²
Techo terciario: 1.003,70 m²
 Nº de Viviendas: Veinticuatro (24)
 Nº de Plantas sobre rasante: Dos (2) + Ático.
 Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
 Ocupación: 100%
 Forma de actuación: directamente a través de licencia.
 Condiciones de uso:
 Uso fundamental el residencial, con alojamientos constituidos por varias viviendas con accesos y elementos comunes y/o diferenciados.
 Usos compatibles: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
 Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).

 Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.

Parcela P4:

Superficie: 985,00 m²
Techo hotelero: 2.382,53 m2

Techo terciario: 396,3 m2

Nº de Viviendas: Cero (0)

 Nº de Plantas sobre rasante: Cuatro (4) + Ático.
 Tipología de la Edificación: Edificación cerrada en bloque, sin patio interior.
 Ocupación: 100%
 Forma de actuación: directamente a través de licencia.
 Condiciones de uso:
 Uso hotelero y terciario.
 Usos compatibles con ambos: comercio, oficinas, pequeña industria, talleres artesanales, almacén y garaje-aparcamiento. Se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas.
 Cuerpos volados cerrados: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 Balcones, cornisas y aleros: 0,75 metros (en calles cuya latitud sea mayor de 8,00 metros).
 La longitud total de los cuerpos salientes sobre la alineación marcada no superará los 2/3 de la longitud total de la fachada.
 La instalación hotelera se adecuará, dentro la categoría que se designe, a lo especificado en cuanto a diseño en la legislación vigente a la fecha de la solicitud de licencia de apertura de la instalación.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

* El resto determinaciones urbanísticas: las propias y mismas que establece el PGOU para esa Unidad y los Modificados del Plan que se han ido sucediendo y el que se aprobará definitivamente antes que este Estudio de Detalle, así como el primigenio Estudio de Detalle de la Unidad del año 2012.

Compete al Ayuntamiento de Tarifa, la tramitación y aprobación del presente Estudio de Detalle mediante la tramitación prevista en los artículos 31, 32 y 33 de la LOUA 7/2002 y se ajusta el presente Estudio de Detalle al procedimiento, contenido y régimen jurídico urbanístico establecido en el actual Plan General de la localidad.

ORDENACIÓN GENERAL Y PARTICULAR.

1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Una vez descritas y expuestas las posibilidades de proponer un Estudio de Detalle para su aprobación, es evidente que no es necesario justificar las disposiciones a introducir, dado que no suponen modificación de la existentes en la Unidad, ni entran en conflicto con las generales del PGOU de Tarifa y las particulares de este mismo y sus posteriores Modificados relativas específicamente a esta Unidad

Es la aplicación de estas figuras superiores de planeamiento la que se desarrolla y completa con este Estudio de Detalle.

Por lo que se refiere al resto de determinaciones aplicables al área de movimiento o volumen resultante, serán las que están en vigor actualmente para la misma, es decir:

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 18 de octubre de 1.995 y cuya Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 protegidas, fue aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

La Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado aprobado por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 22 de diciembre de 2009.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.	16/06/2021
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

El Estudio de Detalle de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa (Cádiz) en el Suelo Urbano de Albacerrado, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa pleno en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2012.

Los referidos Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados en fecha de 29/10/2015 y 30/03/2016 respectivamente, así como la precitada Modificación Puntual del PGOU de Tarifa que afectó a la U.E. de Suelo Urbano Albacerrado, en concreto a sus parcelas P1,P2 y P3 aprobada definitivamente por el Pleno del Ayto. en fecha de 28/03/2017.

La referida Innovación del PGOU de Tarifa de la Unidad de Ejecución Albacerrado, Innovación aprobada definitivamente en sesión plenaria de 20 de mayo de 2019, que es precisamente la que habilita a que mediante esta figura del presente Estudio de Detalle puedan traspasarse edificabilidades de unas parcelas a otras dentro de la misma Unidad sin que tener que modificar puntualmente el PGOU de Tarifa en lo referente a la Unidad de Ejecución que nos ocupa.

Las modificaciones introducidas por este Estudio de Detalle no afectan a la ordenación general del municipio, y solo afectan y definen su reducido ámbito, objeto de este Estudio de Detalle.

No se considera necesaria la aportación de estudios preliminares de obras en cuanto a costos o ejecución, aunque si se aportan reportajes fotográficos de la situación actual de la Manzana, debido a que el alcance limitado de las determinaciones que desarrolla este Estudio de Detalle no lo requieren.

2. CONCLUSION.

Las consideraciones y determinaciones urbanísticas fijadas y propuestas en este Estudio de Detalle serán de aplicación ineludible por parte de los promotores de cualquier actuación de edificatoria en las parcelas referidas, tras su tramitación y aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Tarifa.

En Conil de la Frontera, 10 de noviembre de 2020.

Fdo. Arquitecto Autor de este Documento: José Antonio Albarrán Bailén

**ALBARRAN
BAILEN JOSE
ANTONIO -**
Firmado digitalmente por
ALBARRAN BAILEN
JOSE ANTONIO -
[Firma]
Fecha: 2020.11.13
10:42:12 +01'00'

**MARIA
VIRTUDES PEREZ
(R: B72069016)**

Firmado digitalmente por [Firma]
MARIA VIRTUDES PEREZ (R: B72069016)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.13=Reg:11016 /Hoja:CA-34966 /
Tomo:2067 /Folio:64 /Fecha:05/12/2013 /
Inscripción:6,
serialNumber=IDCES- [Firma]
givenName=MARIA VIRTUDES, sn=PEREZ
GIL, cn=[Firma] MARIA VIRTUDES
PEREZ (R: B72069016), 2.5.4.97=VATES-
B72069016, o=GILPER 2007 SL, c=ES
Fecha: 2020.11.13 11:36:18 +01'00'

Por la Propiedad: GILPER 2007 S.L.

Administradora: Maria Virtudes Pérez Gil

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021
Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

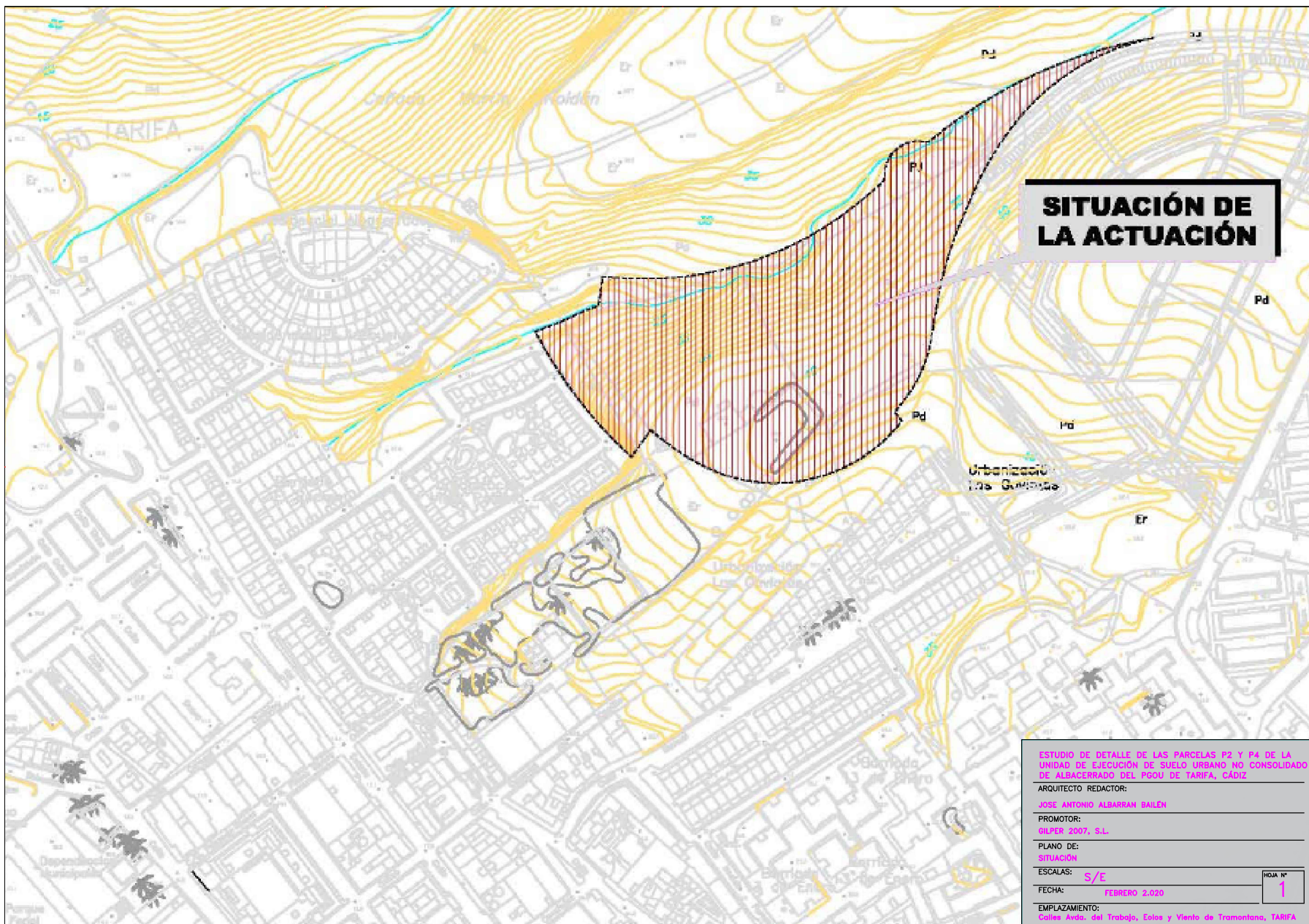
FOTOGRAFÍAS PARCELA P4



Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.
	16/06/2021	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	e214933f7558437098173b75bb440256001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS P2 Y P4 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE ALBACERRADO DEL PGOU DE TARIFA, CÁDIZ

ARQUITECTO REDACTOR:

JOSE ANTONIO ALBARRAN BAILEN

PROMOTOR:

GILPER 2007, S.L.

PLANO DE:

SITUACIÓN

ESCALAS:

S/E

FECHA: FEBRERO 2.020

EMPLAZAMIENTO:

Calle Avda. del Trabajo, Eolas y Viento de Tramontana, TARIFA

Hoja N°

1

SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.06.2021.

16/06/2021

Firma 1 de 1
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación e214933f7558437098173b75bb440256001

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

Metadatos

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

