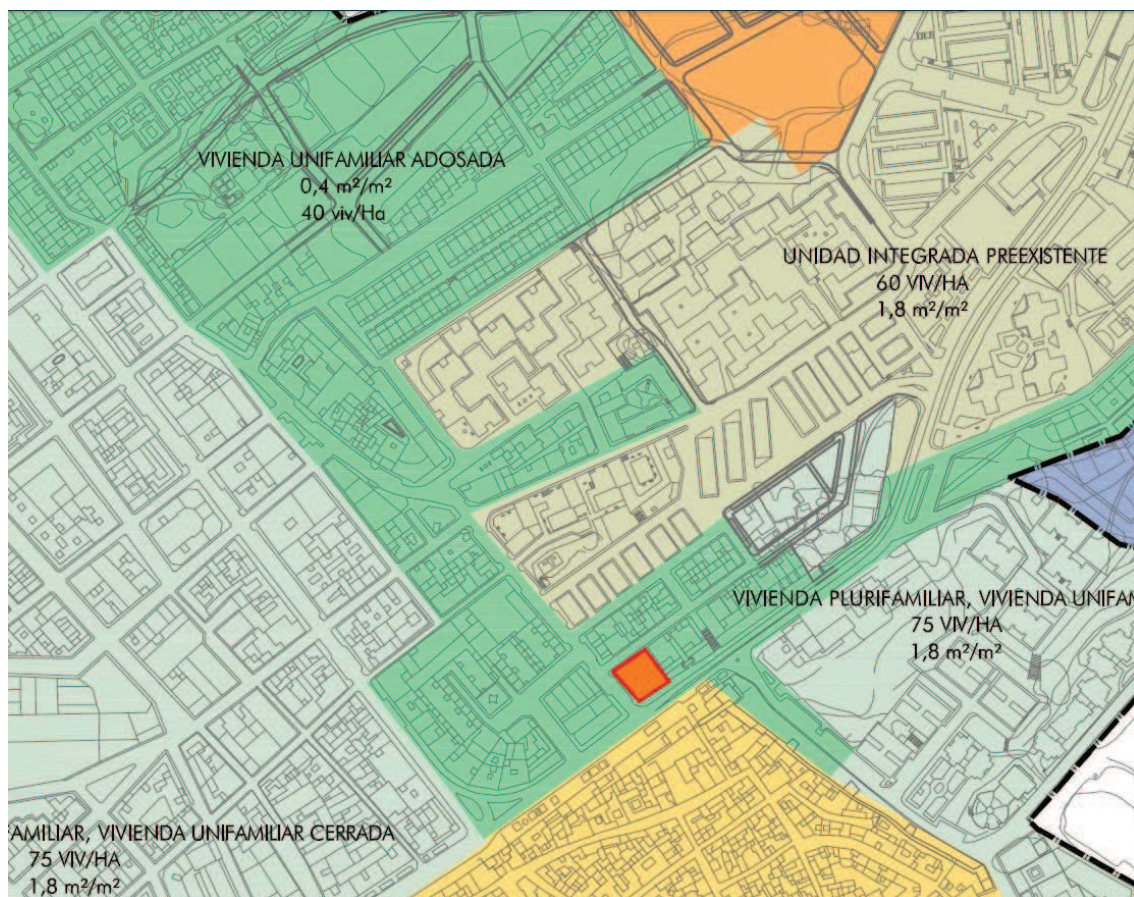


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U DE TARIFA PARA AJUSTE DE ALINEACIÓN DE PARCELA SITA ENTRE LAS CALLES CORONEL FRANCISCO VALDÉS, BRAILLE Y DR.FLEMING DE TARIFA (CÁDIZ).



JULIO 2020

SOLICITANTE: FEGARALZA S.L.

TÉCNICO REDACTOR: D. OSCAR RIESTRA TINEO.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/7262 - Fecha Registro: 20/08/2020 15:25:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
	18/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



INDICE GENERAL.

Documento I.- MEMORIA.

Documento II.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

Documento III.- PLANOS.

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021	18/06/2021	Antonio Aragón Román
--------------	---	------------	----------------------



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

DOCUMENTO I. MEMORIA.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

INDICE:

MEMORIA:

1. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1 Introducción.
- 1.2 Agentes intervinientes.
- 1.3 Objeto del encargo.
- 1.4 Ámbito territorial afectado.
- 1.5 Información Urbanística.
 - 1.5.1. Determinaciones del planeamiento vigente.
 - 1.5.2. Emplazamiento. Contexto urbano.
 - 1.5.3. Superficie.
 - 1.5.4. Estado actual del terreno.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Objeto de la modificación.
- 2.2. Criterios básicos.
- 2.3. Propuesta y Justificación de la Modificación.

3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN.

- 3.1 Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - 3.1.1 Tipo de documento (Art. 38).
 - 3.1.2 Procedencia de la Modificación (Disposición Transitoria Segunda).
 - 3.1.3 Normas de procedimiento.
 - 3.1.4 Régimen de la Innovación. Reglas de ordenación (Art. 36.2.a).
 - 3.1.5 Legislación aplicable con carácter supletorio.
 - 3.1.6 El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.
 - 3.1.7 Ley de Protección Ambiental de Andalucía.
 - 3.1.8 Documentación.

4. DOCUMENTACIÓN.

5. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS.

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

- 6.1. Programa de Actuación.
- 6.2. Estudio Económico Financiero.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPORCIONALIDAD DE LA MEDIDA COMPENSATORIA.

- 7.1. Encuadre según planeamiento vigente.
- 7.2. Determinación del Aprovechamiento atribuible a la parcela dotacional.
- 7.3. Valor del aprovechamiento atribuible a la parcela dotacional.
- 7.4. Conclusión.

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MEMORIA.

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Introducción.

El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa (en adelante PGOU), 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, fue aprobado definitivamente el 23 de marzo del 2.010.

El presente documento incorpora las determinaciones necesarias para el ajuste de la alineación de parcela sita entre las calles Coronel Francisco Valdés, Braille y Dr. Fleming de Tarifa (Cádiz).

La finca en cuestión figura en el Plan General vigente como suelo urbano consolidado de titularidad privada.

En la actualidad las fincas tienen acceso desde la Calle Coronel Francisco Valdés y calle Braille. La parcela tiene una geometría rectangular con mucho frente a los viales.

Si bien el objeto de la modificación está plenamente justificado, su formulación debe garantizar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el art. 36 de la ley 7/2002, que requiere para la nueva ordenación justificar las mejoras que suponga para el bienestar de la población, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística. Tal como se expone en el apartado correspondiente, el presente Documento no prevé innovación alguna respecto de la ordenación estructural establecida en el PGOU.

El instrumento de planeamiento adecuado para formular la innovación del planeamiento general vigente es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, regulada en el art. 36 de la ley 7/2002.

El presente caso puede ser considerado una actuación de escasa incidencia territorial dado lo limitado de su ámbito, correspondiendo a la ordenación pormenorizada del Plan General, garantizándose el mantenimiento del modelo urbano propuesto en el PGOU.

La Estructura General y Orgánica del Territorio que establece el Plan General, asume perfectamente el contenido del presente Documento.

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1.2.- Agentes Intervinientes.

Promotor:

El promotor del presente encargo es Fegaralza S.L. Sociedad Unipersonal, CIF nº: B-86392800 y domicilio social en Calle Coronel Francisco Valdés Nº 9, 11380 Tarifa (Cádiz) Madrid siendo su representante legal D. Fernando García-Alcubilla Zapatero con [REDACTED]

Equipo Redactor:

El presente documento ha sido redactado por la Sociedad Proyectista NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L. con número de colegiación en el COAC Nº SC-012, CIF: B-11780251 y dirección a todos los efectos en Cl. Amadeo Vives Nº 36, 2º DCHA, 11204 Algeciras (Cádiz), siendo el Arquitecto Redactor, D. Oscar Riestra Tineo colegiado en el COAC con el número 510.

1.3.- Objeto del Encargo.

El encargo consiste en la redacción de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa actualmente en vigor, con el fin de Ajustar la Alineación sobre parcela sita entre las Calles Coronel Francisco Valdés, Braille y Dr. Fleming de Tarifa (Cádiz), del que ahora se cumplimenta el documento.

Se redacta esta modificación a iniciativa de propietario de la finca que se encuentra dentro del ámbito de la modificación.

1.4.- Ámbito territorial afectado.

El ámbito territorial afectado por la presente modificación es el siguiente:

Se trata de una finca con una superficie de suelo total de 506,72 m² según levantamiento topográfico aportado por la propiedad y realizado por D. Rafael Ortega García (Ingenio Técnico de Obras Públicas): La parcela tiene forma rectangular, cuyas medianeras están delimitada por:

- El frente por Calle Coronel Francisco Valdés.
- Al fondo con Calle Dr.Fleming.
- A la derecha por vivienda existente.
- A la izquierda por Calle Braille.

Sobre el mismo se encuentra construida una edificación de 384,37 m² construidos en dos plantas sobre rasante, teniendo un espacio libre de parcela dedicado a jardín de 295,82 m².

En la actualidad el uso principal del edificio es hotelero en la modalidad de playa, dentro del grupo de pensiones de categoría única y con la especialidad de Albergue Turístico. El uso secundario es el hostelero como Bar-Restaurante. Ver todo ello en el Documento Nº 2.-Reportaje fotográfico y Plano Nº 2: Topográfico.

COAC. Nº SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

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

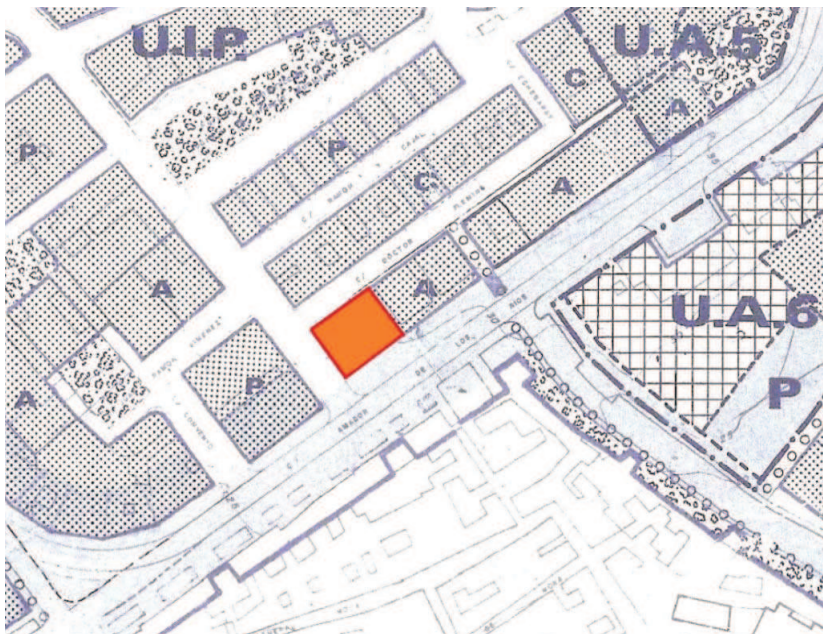
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



1.5.- Información Urbanística.

1.5.1. Determinaciones del planeamiento vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana califica los terrenos objeto de la modificación como Suelo Urbano Consolidado Residencial con la **Ordenanza Particular de Vivienda Adosada**, que se desarrolla con las condiciones que se establecen en las Normas del PGOU.



1.5.2. Emplazamiento. Contexto urbano.

La finca objeto de la Modificación Puntual está situada entre la Calle Coronel Francisco Valdés, Braille y Dr. Fleming de Tarifa, en una parcela de forma rectangular. La titularidad de este suelo corresponde a Fegaralza S.L. Sociedad Unipersonal promotor del encargo.

La ordenanza predominante tanto de la parcela como en todas las manzanas colindantes es el de Vivienda Adosada.

1.5.3. Superficie.

La superficie actual de la finca es de 506,72 m² tal y como se puede observar en el levantamiento topográfico (Plano N° 2), siendo de forma rectangular.

1.5.4. Estado actual del terreno.

Actualmente la finca se encuentra edificada.

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES N° 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1. Objeto de la modificación.

Como se ha indicado, la presente Modificación puntual se redacta con la finalidad de AJUSTAR LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN CON RESPECTO A LA CALLE CORONEL FRANCISCO VALDÉS, la cual pasaría a situarse en el límite de la parcela privada, con el fin de que la realidad física coincida con la realidad urbanística.

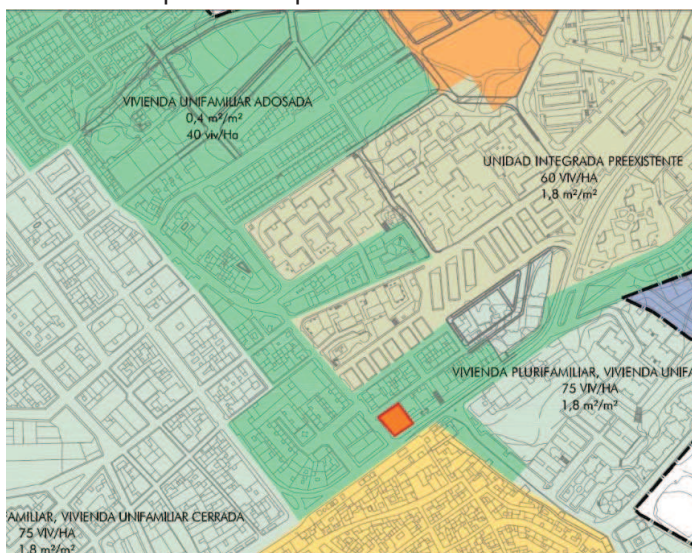
La innovación tiene carácter de "MODIFICACIÓN" puesto que no se encuentra incluida en alguno de los tres supuestos del artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por el apartado 15 del artículo único de la Ley 2/2012 de 30 de enero.

2.2. Criterios básicos.

Para conseguir el objetivo descrito se ha tenido en cuenta el criterio de respetar el modelo de ciudad actual adoptado desde el planeamiento vigente, teniendo en cuenta que la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa aprobado definitivamente el 23 de marzo del 2.010 y que incluye la parcela objeto de la modificación dentro de la ZONA 3, que corresponde a Vivienda Unifamiliar Adosada según el Plano de Zonas de Suelo Urbano, Uso Global, Edificabilidad y Densidad PA.TA-03, estableciendo los siguientes parámetros globales:

- Uso Global: Residencial (Vivienda Unifamiliar Adosada)
- Edificabilidad Global: 0,4 m²t/m²s
- Densidad Global: 40 viv/Ha

También se adoptarán las medidas necesarias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto del aprovechamiento.



COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021	18/06/2021	Antonio Aragón Román



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

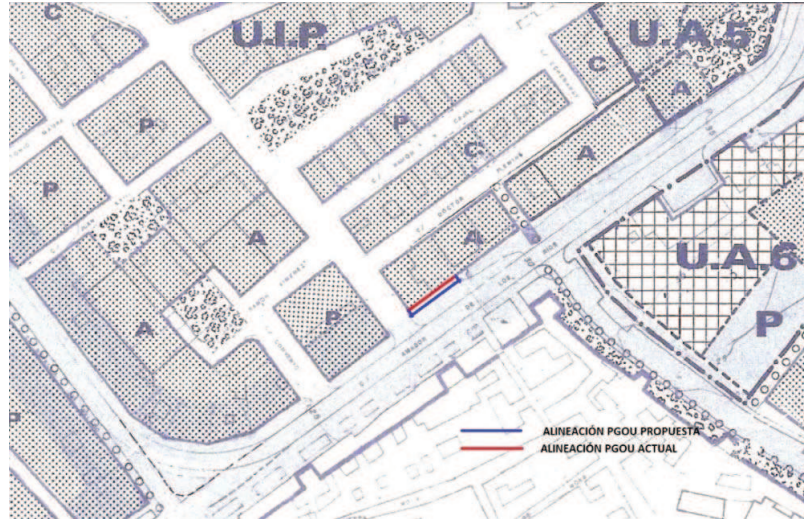
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

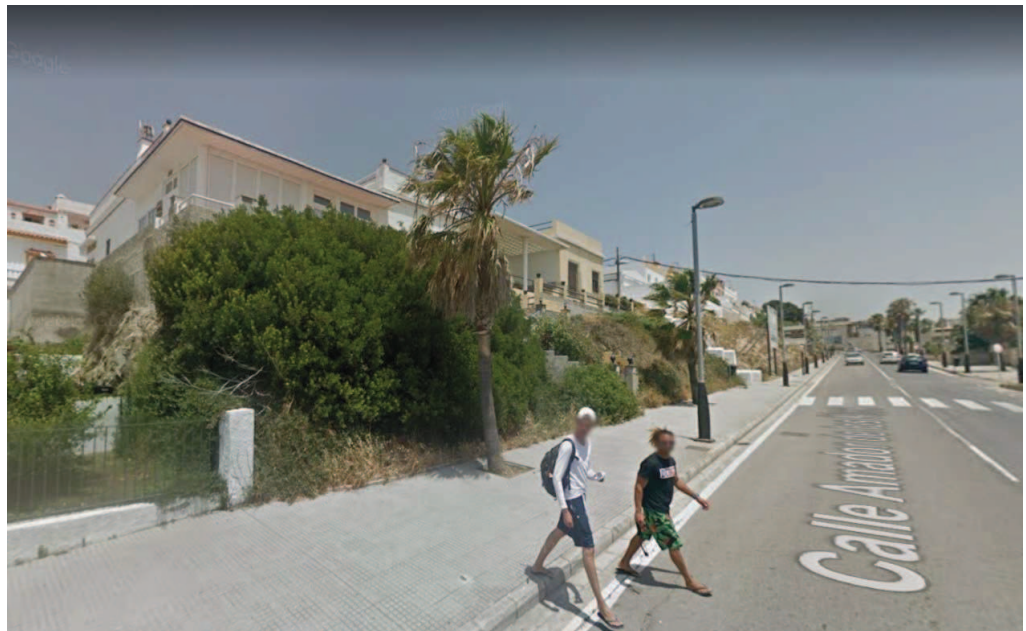


2.3. Propuesta de Modificación.

En la modificación se propone el ajuste de la alineación de la parcela en contacto con la calle Coronel Francisco Valdés, la cual pasaría de su posición actual en el límite de la edificación (alineación PGOU actual) a la posición correspondiente al límite de la parcela de propiedad privada (alineación PGOU propuesta). De esta manera quedaría alineada con el edificio situado enfrente de la calle Braille, además de que la realidad física, catastral y registral de la parcela correspondería con la realidad urbanística existente.



La innovación solo afectaría a una de las parcelas de la manzana debido a que la topografía de la franja de terreno junto al lindero de la calle Coronel Francisco Valdés del resto de las parcelas de la manzana no hacen apto su destino a la edificación.



COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021	18/06/2021
	Antonio Aragón Román	



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Según el PGOU de Tarifa la superficie de la parcela que actualmente tiene una calificación como viario y que se plantea añadir al suelo calificado con la ordenanza de vivienda unifamiliar adosa corresponden a 74,26 m².



La parcela representada en los planos catastrales incluye los 74,26 m² como suelo de titularidad privada representando fielmente la realidad física y registral de la finca.

El modelo de ciudad, no se verá afectado ya que la superficie de la actuación es insignificante y se regularizaría la imagen actual del acceso a la calle Braille desde la calle Coronel Francisco Valdés. Con todo lo anteriormente expuesto puede considerarse justificada la necesidad de la Modificación.

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
	18/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3. MARCO JURÍDICO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.1.1. Tipo de documento (Art.38).

La presente innovación se enmarca dentro de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El presente documento se encuadra dentro del concepto de "Modificación de Instrumento de Planeamiento" recogido en el artículo 38 de la LOUA. Según lo dispuesto en el punto 3 del mencionado artículo, "la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente".

3.1.2. Procedencia de la Modificación (Disposición Transitoria Segunda)

La Disposición Transitoria Segunda sobre los Planes e Instrumentos existentes, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que *"transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial"*. Esta limitación queda salvada una vez aprobado la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía el 23 de marzo del 2010.

3.1.3. Normas de procedimiento.

En consecuencia, con lo prescrito en el art. 36.1 de la LOUA, cualquier innovación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos. Así, se establecen las siguientes fases:

a).- Iniciación; Por iniciativa de titularidad privada.

b).- Aprobación Inicial (art. 31.2) por el Ayuntamiento, correspondiendo la aprobación al Pleno según lo dispuesto en el art. 22.2.c) de la LBRL.

c).- Información Pública (art. 31.2) y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas.

d).- Aprobación provisional.

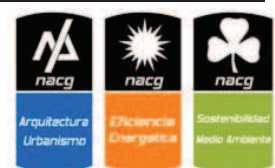
e).- Aprobación definitiva.- La competencia para la aprobación definitiva

COAC. N° SC-012
NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

reside en el Ayuntamiento, todo ello en conformidad con el art. 31.1.B) en relación con lo dispuesto en el art. 36.2.c) del la LOUA, correspondiendo al Pleno según lo prescrito en el art. 22.2.c) de la LBRL.

La consideración de la inexistencia de innovación de carácter estructural se define actualmente en la Instrucción de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Marzo de 2.003 Decreto 11/2003, la cual establece;

“A los efectos de aplicación de lo previsto en la Ley 7/2.002, del 17 de Diciembre, y especialmente a la delimitación de las correspondientes competencias en función de la identidad de las determinaciones de estos planes y, por tanto, con una influencia directa entre otros asuntos en las competencias para la aprobación de las Modificaciones del planeamiento general, se entienden que forman parte de la ordenación estructural las determinaciones del planeamiento general que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el art. 10.1 de la Ley.”

3.1.4. Régimen de la innovación. Reglas de ordenación (Art. 36.2.a)

La presente Modificación deberá atender las reglas particulares de ordenación establecidas en al apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este apartado vamos a justificar el cumplimiento de cada una de esas reglas.

a) Regla 1ª

El art. 36.2.a) 1ª, en relación con el art. 38.3 de la LOUA señala que, “La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que supongan para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley.”

Esta innovación pretende regularizar una situación preexistente en el Plan General vigente, que no se reflejó correctamente en él, y que no supone menoscabo alguno del espacio público, ni reducción de la sección del vial.

Hay que dejar claro que entre las determinaciones de las corporaciones locales como fin de la actividad urbanística se encuentra la de garantizar una justa distribución de cargas y beneficios. El equiparar la realidad física, registral y catastral de la parcela con la realidad urbanística contribuirá a un desarrollo urbanístico y edificatorio más justo.

b) Regla 2ª

Dado que con las alteraciones introducidas por la presente innovación, se incrementa el aprovechamiento lucrativo de los terrenos objeto de ésta, la presente modificación deberá cumplir esta regla en cuanto a “contemplar la medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”.

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
	18/06/2021
Antonio Aragón Román	



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

La zona de suelo urbano edificable que se incorpora a la parcela objeto de esta modificación, tiene un aprovechamiento lucrativo total de 74,26 m² utc. Con una proporción de 0,10 m² de suelo por cada m² utc como reserva de suelo dotacional, debería tener una parcela de 7,43 m² de suelo dotacional.

SUPERFICIE DE LAS PARCELAS DOTACIONALES DEL AREA	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA DEL AREA
8.939 m ² suelo	90.848 m ² t

Dado la dificultad en obtener una parcela destinada exclusivamente a usos dotacionales, el promotor de esta modificación ha acordado con el municipio una compensación monetaria. Para justificar que dicha medida compensatoria es proporcionada, se adjunta anexo justificativo, en el que se hace una valoración de la parcela dotacional que habría que ceder.

c) Regla 3ª

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la identificación y delimitación de ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

d) Regla 4ª

No procede ya que no es objeto de la presente modificación la alteración de las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

e) Regla 5ª

No procede en tanto no se modifica el uso primitivo de las manzanas (residencial).

f) Regla 6ª

El régimen del suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.2.B).c) de la LOUA, será el establecido en el apartado 2. No obstante, las cesiones de suelo procedentes serán:

a) La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una

COAC. N° SC-012
NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

En el caso que nos ocupa la parcela resultante no tendría entidad suficiente para quedar integrada en la red de dotaciones públicas por lo que se opta por su monetización.

3.1.5. Legislación aplicable con carácter supletorio

La Disposición Transitoria Novena de la LOUA, dispone que, en tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la propia Ley, serán de aplicación de forma supletoria y en lo que sea compatible con la misma, la siguiente reglamentación:

- Real Decreto 2159/1978. De 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RP).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante RGU).
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (en adelante RDU).

3.1.6. El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa

El presente documento se enmarca igualmente en la definición de “modificaciones” que establece el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Tarifa.

3.1.7. Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

El presente documento, no está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía, en el apartado 3.1.7 de la citada Ley se afirma que la citada modificación no está sujeta a procedimiento de Evaluación Ambiental de acuerdo con lo establecido en la redacción de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, anterior a la modificación introducida por el Decreto – Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las leyes 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía, y otras entidades, de recaudación, de contratación, defunción pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia desanidad animal.

COAC. N° SC-012
NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021	18/06/2021	Antonio Aragón Román
--------------	---	------------	----------------------



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

De acuerdo con la redacción dada por el citado Decreto –Ley el artículo 40 de la referida Ley 7/2007, de 9 de julio, la innovación no está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, al tratarse de una modificación de planeamiento general que afecta a la ordenación pormenorizada, que no posibilita la implantación de nuevas actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de la citada Ley.

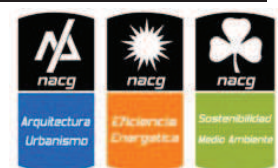
COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
	18/06/2021



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

4. DOCUMENTACIÓN

En conformidad con lo dispuesto en el art. 36.2.c) de la LOUA los documentos serán los adecuados e idóneos para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Se redacta una pequeña modificación en relación a la parcela objeto de esta modificación en el plano PV.TA-02 correspondiente al Plano de Estructura General del Plan General Vigente y el plano PV.TA-04 correspondiente al Plano de Clasificación de Suelo del Plan General Vigente, ambos incluidos en la Adaptación Parcial a la LOU-A del PGOU de Tarifa.

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021 18/06/2021 Antonio Aragón Román
--------------	---



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	
--	---	--

5. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS.

NORMAS URBANÍSTICAS.

CONDICIONES GENERALES DEL AREA.

Las Normas Urbanísticas que resultarán de aplicación al suelo serán las correspondientes a Ordenanzas: **Viviendas Adosadas.**

“2.3.3. Ordenanzas: Viviendas Adosadas.-

2.3.3.1. Zona de aplicación.- Queda definida en los planos de ordenación detallada a escala 1:2.000.

2.3.3.2. Tipología.- La edificación estará formada por viviendas unifamiliares constituyendo hileras, adosándose en sus medianeras laterales, dejando espacios libres privados en sus fachadas frontales anterior y posterior.

2.3.3.3. Forma de actuación.- Se realizará directamente sobre cada parcela a través de licencia, con las condiciones señaladas en los planos y ordenanzas.

2.3.3.4. Parcela mínima edificable.- Superficie mínima= 120 m². Anchura mínima de fachada= 5 metros. Fondo mínimo= 20 metros.

2.3.3.5. Condiciones de uso.-

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

Uso fundamental. - Residencial en edificaciones adosadas destinadas a alojamiento permanente. Serán compatibles con este uso las señaladas como tales en el capítulo de esta Normativa (usos compatibles con el residencial en el mismo edificio o adosado). Igualmente podrán realizarse edificaciones destinadas a apartamentos, siempre que se respeten las condiciones de aprovechamientos señaladas en el apartado 2.3.3.6 Condiciones de aprovechamiento y volumen.

Parcela mínima: La definida en el apartado 2.3.3.4

Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

Ocupación máxima: 50% de la parcela.

Altura máxima: 2 plantas.

Alineaciones y retranqueos: Las alineaciones serán las señaladas en los planos de ordenación a escala 1:2.000

Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 5 m. a la alineación principal, no obstante, se permitirá adosar a la misma, edificaciones complementarias destinadas a garaje al servicio de la vivienda.

Vuelos: No se permitirán vuelos sobresalientes de la alineación de la fachada.

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

6.1. Programa de Actuación.

La presente innovación se enmarca dentro de las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en el que al tratarse de una actuación asistemática no es preciso establecer el sistema de actuación) y no introduce alteraciones en el Programa de Actuación del PGOU de Tarifa.

6.2. Estudio Económico Financiero.

El Estudio Económico Financiero del Plan General no sufre variación alguna.

Así mismo no es precisa una valoración económica financiera de la presente Modificación.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPORCIONALIDAD DE LA MEDIDA COMPENSATORIA.

6.1.- Encuadre según planeamiento vigente.

Como se comentó en el apartado 3.1.4. del presente documento, y en cumplimiento de la regla 2ª de ordenación del art. 36.2.a de la LOUA, tras la innovación debería mantenerse la proporción de las dotaciones respecto al aprovechamiento, que en el caso que nos ocupa es de 0,10 m²s por cada m²t etc. Considerando el incremento de aprovechamiento que supone la innovación, que se ha fijado en 74,26 m² etc, debería cederse una parcela de 7,43 m².

Se trata por tanto de determinar el valor de una parcela destinada a dotaciones locales, con una superficie de 7,43 m² de suelo.

6.2.- Determinación del aprovechamiento atribuible a la parcela dotacional.

En el caso que nos ocupa el método de valoración de la parcela dotacional lo realizaremos según el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre en su artículo 22 "Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado".

El método consiste en atribuir a la superficie de la parcela dotacional la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo, en que, por su uso y tipologías, la ordenación urbanística los haya incluido. A dicha edificabilidad se le aplicará el valor de repercusión determinado por el método residual estático.

Para la determinación de la edificabilidad media del ámbito homogéneo se aplicará la formula expresada en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. Que se expresa como sigue:

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

Si = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRSi = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRSr = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

La parcela dotacional, estaría encuadrada en la zona 3 "Residencial Unifamiliar Adosada", del núcleo urbano de Tarifa, cuyo uso característico es el residencial libre.

La ordenación vigente, da la siguiente distribución de usos en el área homogénea considerada, en cuanto a superficie de suelo y edificabilidad total:

USO Y TIPOLOGIA	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS	EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS
Viviendas Adosadas	62.318 m ² suelo	62.318 m ² t
Vivienda Plurifamiliar o Colectiva	3.741 m ² suelo	7.996 m ² t
Vivienda Unifamiliar Cerrada	8.556 m ² suelo	20.534 m ² t
TOTAL	74.615 m² suelo	90.848 m² t

El producto de Ei x Si de cada uso, se corresponde con la edificabilidad total del uso considerado dentro del ámbito.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, de acuerdo con lo dispuesto en el punto 2 del artículo 22 del reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, se determina por el método residual estático, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Donde:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos lo de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevararquitectura.es
www.nuevararquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de las obras, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción.

En los siguientes cuadros vamos a determinar el valor en venta del metro cuadrado de edificación de los usos existentes en el área homogénea considerada (V_v), como la media aritmética de los valores obtenidos del estudio de mercado realizado al efecto.

VIVIENDA ADOSADA				
INMUEBLE	Nº HAB.	EDIFICAB.	PRECIO VENTA	VALOR RESPERSION
Cl. Batalla del Salado	3	96,00 m ² t	255.000,00 €	2.656,25 € / m ² t
Cl. Coronel Francisco Baldes, 6	4	300,00 m ² t	795.000,00 €	2.650,00 € / m ² t
Cl. Santísima Trinidad, 28	3	125,00 m ² t	300.000,00 €	2.400,00 € / m ² t
Cl. Rodrigo Pérez Ponce, 10	3	164,00 m ² t	330.000,00 €	2.012,20 € / m ² t
Cl. Amor de Dios,	3	140,00 m ² t	315.000,00 €	2.250,00 € / m ² t
Urb. Residencial Acebuche, 4	3	128,00 m ² t	299.000,00 €	2.335,94 € / m ² t
VALOR EN VENTA				2.384,06 € / m ² t

Tomamos los valores en venta del metro cuadrado de la vivienda plurifamiliar o colectiva y de la vivienda unifamiliar cerrada como semejantes, por lo que los integramos en una misma tabla:

VIVIENDA PLURIFAMILIAR O COLECTIVA/ VIVIENDA UNIFAMILIAR CERRADA				
INMUEBLE	Nº HAB.	EDIFICAB.	PRECIO VENTA	VALOR RESPERSION
Cl. Guadalete, 4	3	110,00 m ² t	250.000,00 €	2.272,72 € / m ² t
Cl. Algeciras	1	70,00 m ² t	141.000,00 €	2.014,29 € / m ² t
Avda. Fuerzas Armadas	4	170,00 m ² t	299.000,00 €	1.758,82 € / m ² t
Cl. Melo	3	90,00 m ² t	190.000,00 €	2.111,11 € / m ² t
Cl. Turriano Gracil	3	81,00 m ² t	164.000,00 €	2.024,69 € / m ² t
Cl. Braille	2	65,00 m ² t	139.000,00 €	2.138,46 € / m ² t
VALOR EN VENTA				2.053,35 € / m ² t

En base al valor en venta calculado en el cuadro anterior, en el siguiente cuadro se calcula el valor de repercusión del suelo para cada uso. Para ello, se ha considerado como valor de construcción, el recogido en la estadística de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra, editado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz (621,12 € / m²t para vivienda adosada, 662,53 € / m²t para vivienda plurifamiliar o colectiva y 703,94 € / m²t para vivienda unifamiliar cerrada) e incrementándolo un 20% (gastos generales y beneficio industrial del constructor) más un 15% (honorarios técnicos, licencias y otros gastos). Como coeficiente K se ha considerado 1,50 para los usos residenciales, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.

USO	V_v	K	V_c	VRS
Vivienda adosada	2.384,06 € / m ² t	1,50	838,51 € / m ² t	750,86 € / m ² t
Vivienda Plurifamiliar o Colectiva	2.053,35 € / m ² t	1,50	894,42 € / m ² t	474,48 € / m ² t
Vivienda Unifamiliar Cerrada	2.053,35 € / m ² t	1,50	950,32 € / m ² t	418,58 € / m ² t

Con los valores de repercusión de suelo calculados, y teniendo en cuenta que: la diferencia entre la superficie del área homogénea y la superficie efectivamente

COAC. Nº SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevararquitectura.es
www.nuevararquitectura.es



Firma 1 de 1
SECRETARIO GENERAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
02.06.2021
18/06/2021
Antonio Aragón Román

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



destinada a dotaciones (SA –SD) da como resultado la suma de las superficies de las parcelas lucrativas; que el producto de las superficies de parcelas destinadas a cada uso por su edificabilidad ($E_i \times S_i$) da como resultado el techo total destinado a cada uso; y que el uso característico de la zona es el de vivienda plurifamiliar o colectiva; la edificabilidad media del área homogénea en m^2t del uso característico por m^2s , es:

$$EM = \frac{62.318 m^2t \times 750,86 \text{ €/}m^2t + 7.996 m^2t \times 474,48 \text{ €/}m^2t + 20.534 m^2t \times 418,58 \text{ €/}m^2t}{750,86 \text{ €/}m^2t \times 74.615 m^2s} =$$

$$EM = 1,05 m^2t/m^2s$$

6.3.- Valor del aprovechamiento atribuible a la parcela dotacional.

Aplicando la edificabilidad media determinada y el valor de repercusión del uso característico, a la superficie del solar que se pretende valorar, obtenemos:

$$V = 7,43 m^2s \times 1,05 m^2t / m^2s \times 750,86 \text{ €/}m^2t = 5.857,83 \text{ €}.$$

Por tanto, el valor de la parcela destinada a uso dotacional que habría que compensar monetariamente asciende a CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS DE EURO (5.857,83 €)

6.5.- Conclusión.

A la vista de la valoración de la parcela dotacional que habría que ceder en aplicación del artículo 36.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que sería una medida compensatoria adecuada al fin que se persigue.

Algeciras, a 30 de julio de 2.020

EL ARQUITECTO



Fdo.: Oscar Riestra Tineo

COAC. N° SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
	18/06/2021
Antonio Aragón Román	



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



COAC. Nº SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.

DOCUMENTO II. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



IMAGEN Nº 1: VISTA DE PARCELA DESDE CALLE CORONEL FRANCISCO VALDÉS



IMAGEN Nº 2: VISTA DE LIMITE DE PARCELA CON CALLE CORONEL FRANCISCO VALDÉS



COAC. Nº SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
	18/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

IMAGEN Nº 3: VISTAS DE EDIFICIO CON CALLE BRAILLE.



**IMAGEN Nº 4: VISTA DE ESQUINA DE PARCELA ENTRE CALLE BRAILLE Y
DR. FLEMING**



COAC. Nº SC-012

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021	18/06/2021
	Antonio Aragón Román	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

IMAGEN Nº 5: VISTA DE PARCELA DESDE CALLE DR. FLEMING



En Algeciras, a Julio de 2020.

EL ARQUITECTO

Fdo.: Oscar Riestra Tineo.

NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P. COAC. Nº SC-012



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



Firma 1 de 1 Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
	18/06/2021

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1	Antonio Aragón Román	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021	18/06/2021
--------------	----------------------	---	------------

DOCUMENTO III. PLANOS.



NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
C/ AMADEO VIVES Nº 36, 2º DCHA
ALGECIRAS (CÁDIZ)
TLF: 956 66 11 59
Email: info@nuevarquitectura.es
www.nuevarquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

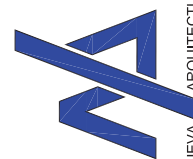
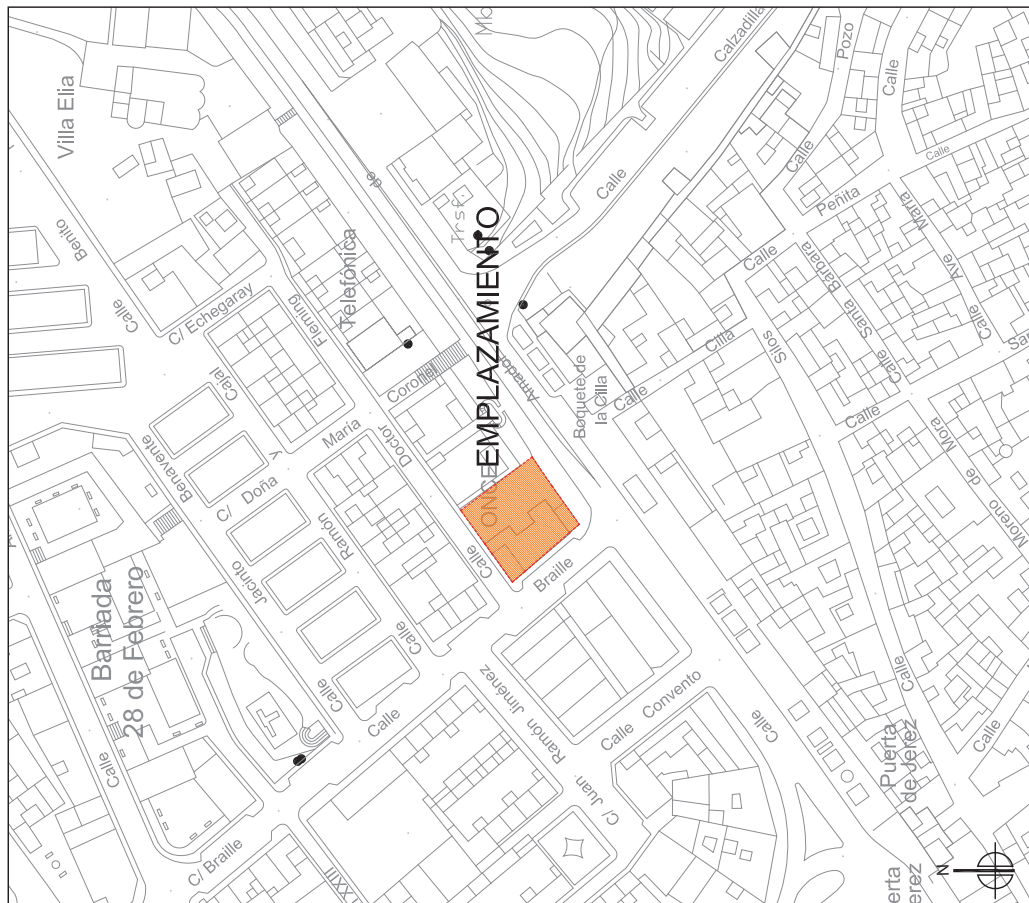


Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001
-----------------------------	-------------------------------------

Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
-------------------	---

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



NUEVA ARQUITECTURA
DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
COAC. Nº SC-012

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA
PARA AJUSTE DE ALINEACIÓN DE PARCELA SITA
ENTRE LAS CALLES CORONEL FRANCISCO VALDÉS
BRILLE Y DR. FLEMING DE TARIFA (CÁDIZ)

SOLICITANTE:	FIRMA: FEGARALZA S.L. C.I.F. B-86392800
TÉCNICO REDACTOR :	FIRMA: D. OSCAR RIESTRA TINEO COAC Nº 540

COAC, N° SC-012		CONTRATO	EXPEDIENTE: 323/19	PLANO N°: 1
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA VIVIENDA			FECHA: JULIO/2020	
			ESCALA: VARIAS	

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA
PARA AJUSTE DE ALINEACIÓN DE PARCELA SITA
ENTRE LAS CALLES CORONEL FRANCISCO VALDES
, BRAILLE Y DR. FLEMING DE TARIFA (CÁDIZ)

SOLICITANTE:
FEGARALZA S.L.
C.I.F. B-86392800

FIRMA:
D. OSCAR RIESTRA TINEO

TÉCNICO REDACTOR :
D. OSCAR RIESTRA TINEO

EXPEDIENTE:
323/19

FECHA:
JULIO/2020

ESCALA:
VARIAS

COAC Nº 510

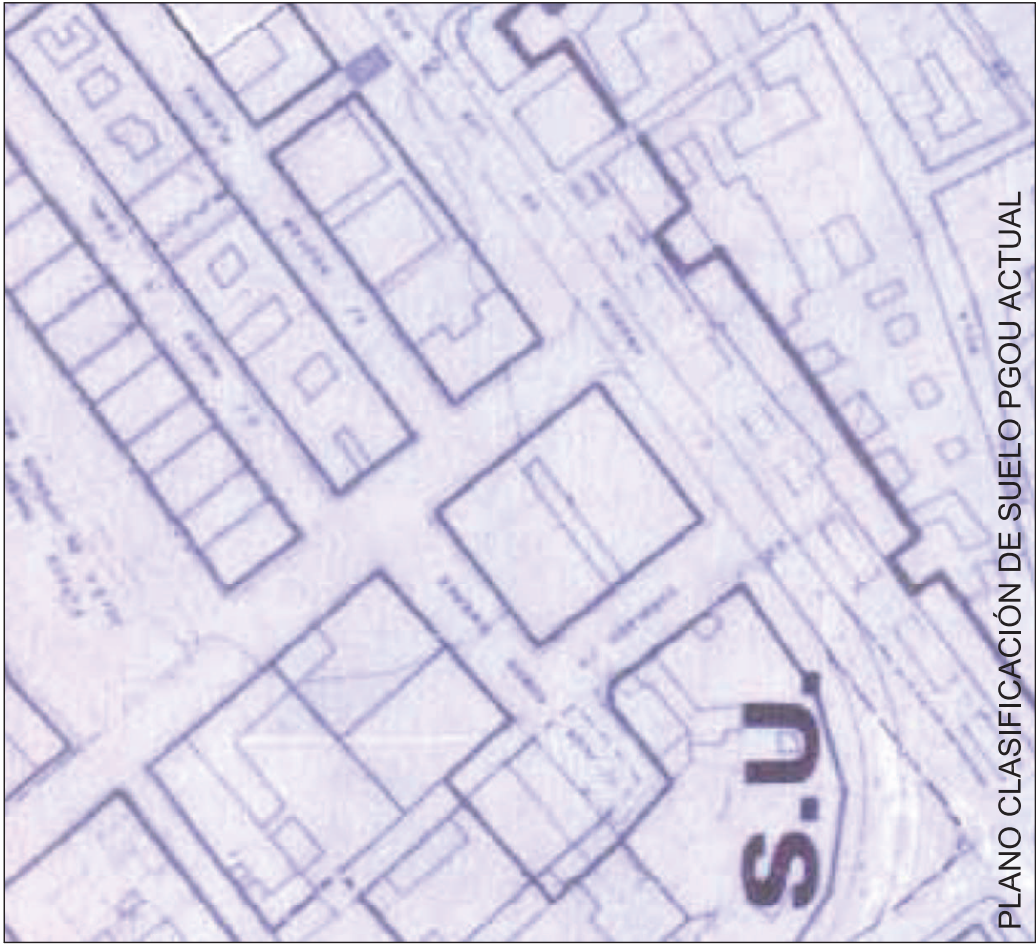
PLANO Nº:
3

PLANO ESTRUCTURA GENERAL
PGOU ACTUAL Y PGOU PROPUESTO

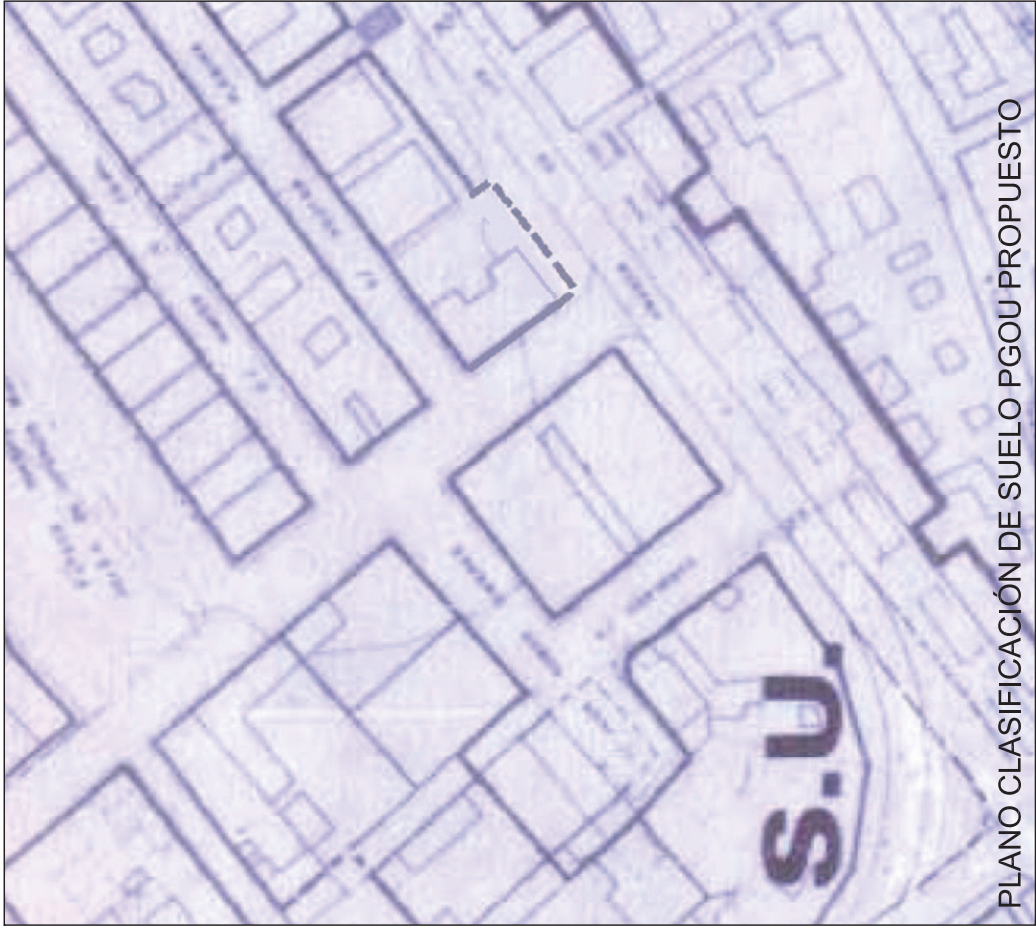
	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 02.06.2021
Antonio Aragón Román	18/06/2021

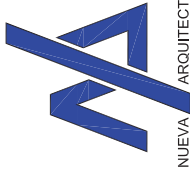
	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	dd893df1b33a473c8fee0e55b9967dc8001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



PLANO CLASIFICACIÓN DE SUELO PGOU ACTUAL



PLANO CLASIFICACIÓN DE SUELO PGOU PROPUESTO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA PARA AJUSTE DE ALINEACIÓN DE PARCELA SITA ENTRE LAS CALLES CORONEL FRANCISCO VALDES ,BRAILLE Y DR. FLEMING DE TARIFA (CÁDIZ)	
SOLICITANTE: FEGARALZA S.L. C.I.F. B-86392800	FIRMA: D. OSCAR RIESTRA TINEO
TÉCNICO REDACTOR : D. OSCAR RIESTRA TINEO	
COAC Nº 510	
EXPEDIENTE: 323/19	
FECHA: JULIO/2020	
ESCALA: VARIAS	
PLANO Nº: 4	
PLANO CLASIFICACIÓN DE SUELO PGOU ACTUAL Y PGOU PROPUESTO	