

RESÚMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE ANTONIO ORDÓÑEZ.

Facinas (Cádiz)

Promotor: Dña. Marie Justen
Arquitectos redactores: Dña. Natalia Queiruga Galeote

																			
Metadatos		Núm. Registro entrada: ENTRA 2024/15477 - Fecha Registro: 08/11/2024 19:18:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original																	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
23/04/2025
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 21.04.2025.

INDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA

- A.1. Objeto del documento.
- A.2. Promotor del Estudio de Detalle.
- A.3. Antecedentes.
- A.4. Información urbanística.
 - A.4.1. Situación y delimitación del ámbito de actuación.
 - A.4.2. Superficie.
 - A.4.3. Determinaciones del PGOU vigente sobre los terrenos objeto de actuación.
 - A.4.4. Estructura de la propiedad.

B. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- B.1. Determinaciones del Estudio de Detalle.
 - B.1.1. Trazado local del viario secundario.
 - B.1.2. Alineaciones.

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- C.1. Oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle.
- C.2. Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle.

D. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Suspensión de licencias

E. PLANOS.

- P.RE1. RESÚMEN EJECUTIVO. Delimitación del ámbito de actuación y de suspensión de licencias.
- P.RE2. RESÚMEN EJECUTIVO. Alteraciones de la ordenación.

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
23/04/2025
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
21.04.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



A.MEMORIA INFORMATIVA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

A.4.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El presente Estudio de Detalle afecta al entorno de las calles Antonio Ordóñez, Luna y Molino, en la localidad de Facinas, en Cádiz. Al reordenar el trazado de dichas calles se afecta a las alineaciones de alguna manzana que tienen frente a una o varias de ellas.

A continuación, se recoge una imagen con la delimitación gráfica del Ámbito de Actuación del presente documento. Dicho ámbito queda delimitado por las calles: C/ José María Pemán, C/ Constitución, C/ Nuestra Señora de la Luz y la C/ Molino.



Figura 2, ámbito de actuación

A.4.2. SUPERFICIE

El área afectada por el E.D. tiene una extensión de **2983,18m²**, de los cuales **665,98m²** pertenecen a viario público existente y el resto, **2317,20m²** pertenecen a parcelas construidas ó edificables, según planeamiento vigente.

A.4.3. DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE SOBRE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN.

El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del PGOU de Tarifa, clasifica los terrenos objeto de este E.D. como **URBANO** según las determinaciones del plano 17 "Plano de Ordenación. Facinas. Clasificación del Suelo", parte del cual se reproduce en el plano "I-03. Plano de Información. Clasificación del suelo (Texto Refundido)"

La Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del PGOU de Tarifa a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, clasifica los terrenos objeto del presente E.D. como **URBANO CONSOLIDADO** en virtud de lo establecido en el apartado 1.a del artículo 4 del decreto 11/2008 de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en tanto estando clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, cumplen lo prescrito en el apartado 2.A del artículo 45 de la mencionada Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Firma 1 de 1	Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 21.04.2025.
	23/04/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Los terrenos afectados por este documento, según el P-107 "Plano de Ordenación de Facinas. Estructura General (Texto Refundido)" (al final del documento, en el apartado planos), están dedicados a los usos de viario o aparcamiento, y a uso residencial.

Las ordenanzas de aplicación para dichos terrenos, según el plano citado (I-07), son las siguientes, recogidas en los artículos que se reseñan en la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del PGOU de Tarifa:

- Sistema viario o aparcamiento (art. 2.3.16) **665,98m²**
- Residencial - Vivienda Unifamiliar cerrada (art. 2.3.2) **2983,18 m²**

No existiendo por lo tanto ningún otro tipo de suelo residencial, aparte de Vivienda Unifamiliar cerrada (C).
 Aparte del plano P-107, debajo de estas líneas se adjunta una imagen del ámbito de ampliación, y donde se encuentra situado en dicho plano.



Firma 1 de 1
 Francisco Javier Ochoa Caro
 23/04/2025
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 21.04.2025.

 Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación, se relacionan las parcelas catastrales afectadas por el E.D. a los efectos de lo previsto en la regla 2ª de procedimiento del artículo 32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en la regla 6ª que debe observar la Memoria de los instrumentos de planeamiento establecido en el artículo 19 de la mencionada ley.

A efectos del cumplimiento de la Ley de Protección de Datos, la relación de parcelas afectadas se identifica a continuación mediante las referencias catastrales. En el plano P-002 al final del documento, se pueden comprobar la situación y los m2 de cada una de las viviendas y a la parcela a la que pertenece.

Referencias Catastrales:

MANZANA 1

VIVIENDA 1.-7233204TF5073S0001PH

VIVIENDA2.- 7233201TF5073S0001YH

VIVIENDA3.- 7233202TF5073S0001GH

VIVIENDA4.- 7233203TF5073S0001QH

MANZANA 2

VIVIENDA5.- 7233801TF5073S0001UH

VIVIENDA6.- 7233802TF5073S0001HH

MANZANA 3

VIVIENDA 7.- 7233901TF5073S0001AH

VIVIENDA 8.- 7233902TF5073S0001BH

VIVIENDA 9.- 7233903TF5073S0001YH

VIVIENDA10.- 7233904TF5073S0001GH

VIVIENDA11.- 7233905TF5073S0001QH

VIVIENDA12.- 7233909TF5073S0001FH

VIVIENDA13.- 7233906TF5073S0001PH

VIVIENDA14.- 7233907TF5073S0001LH

VIVIENDA15.- 7233908TF5073S0001TH

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	23/04/2025	Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 21.04.2025.
--------------	-----------------------------	------------	-----------------------------------------------------------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



B. MEMORIA DESCRIPTIVA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MEMORIA DESCRIPTIVA

B.1. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle reajusta las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizadas establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística vigente de Tarifa, en el entorno de la localidad de Facinas (Entidad local autónoma de Tarifa).

B.1.1. Trazado local del viario secundario.

El presente Estudio de Detalle reajusta el trazado local del viario secundario, para adecuarlo a la realidad consolidada y a las características del borde del núcleo urbano de Facinas. Los reajustes que se llevan a cabo se recogen en el plano de Ordenación "PO.01. Estructura General".

Con estos reajustes la superficie destinada a vial en el ámbito del Estudio de Detalle, asciende a **1048,44 m²**.

Es decir, pasa de **665,98m²** existentes según el plano de estructura general del PGOU de Tarifa (Ámbito de Facinas) a una superficie mayor de **1048,44 m²**.

B.1.2 Alineaciones.

Al reajustar el trazado del viario secundario se produce un reajuste de las alineaciones de las manzanas que tienen frente a los viarios modificados.

Con estos reajustes las superficies de las parcelas afectadas quedan de la siguiente forma:

- Vivienda Unifamiliar Cerrada (art. 2.3.2) **1934,74 m²**.

Es decir, pasa de **2317,20m²** existentes según el plano de estructura general del PGOU de Tarifa (Ámbito de Facinas) a una superficie menor de **1934,74 m²**.

Firma 1 de 1	Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 21.04.2025.
	23/04/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MEMORIA JUSTIFICATIVA

C.1. Oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle.

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

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

C.2 Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle.

El apartado 1 del artículo 15 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía establece que los Estudios de Detalle podrán, en ámbitos reducidos de suelo urbano, reajustar, entre otras determinaciones de ordenación pormenorizada, el trazado local del viario secundario y la alineaciones y rasantes cuando éstas están establecidas en el Plan General

Dichos reajustes, por su parte, y de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del mencionado artículo no pueden suponer:

- Modificación del uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado 1.
- Incremento del aprovechamiento urbanístico.
- Supresión o reducción del suelo dotacional público o afección negativa a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alteración de las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

A la vista de lo expuesto en la memoria descriptiva, el objeto del presente Estudio de detalle es el reajuste del trazado del viario secundario y de las alineaciones de las parcelas con frente a dicho viario, previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

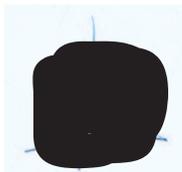
Dichos reajustes no modifican el uso urbanístico del suelo, fuera de los reajustes del trazado del viario, no afectando a suelo dotacional público, ni alterando las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Así mismo, en el siguiente cuadro se recoge una comparativa de las superficies totales de las parcelas, por ordenanza, resultantes de las determinaciones del presente E.D. en los terrenos objeto de éste, con las superficies totales de las parcelas, por ordenanza en el planeamiento vigente, en los que se puede observar que las determinaciones del E.D. no suponen un incremento del aprovechamiento urbanístico, ya que, al contrario, se reduce la superficie de terreno destinado a parcelas edificables o ya edificadas.

ORDENANZA	PLANEAMIENTO VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE
VIARIO PÚBLICO	665,98 m ²	1048,44 m ²
RESIDENCIAL (Unifamiliar Cerrada C)	2317,20m ²	1934,74m ²
TOTAL	2983,18m²	2983,18m²

A la vista de lo expuesto, toda vez que el objeto del presente Estudio de Detalle, está entre los previstos en el apartado 1 del artículo 15 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que no incurre en ninguna de las prohibiciones recogidas en el apartado 2 de dicho artículo, procede la redacción del presente Estudio de Detalle.

En Tarifa, Noviembre de 2022, la arquitecta



Natalia Queirua Galeote

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
23/04/2025
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 21.04.2025.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



D. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



SUSPENSION DE LICENCIAS

Según el artículo 27.2 "Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones de licencias urbanísticas" de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

"El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. La preceptiva suspensión de licencias afecta por tanto al total del ámbito de la innovación. Sólo se podrán conceder licencias en el ámbito en que se establece la suspensión, en el caso en que los proyectos cumplan, simultáneamente, las condiciones establecidas en el Planeamiento vigente y en el documento en trámite.

En Tarifa, Noviembre de 2022, la arquitecta


QUEIRUGA
GALEOTE
NATALIA
Firmado digitalmente por
QUEIRUGA
GALEOTE NATALIA
17:24:29 +01'00'

Natalia Queiruga Galeote

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
21.04.2023.

23/04/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	23/04/2025	Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 21.04.2025.
--------------	-----------------------------	------------	-----------------------------------------------------------------------

E. PLANOS

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



RELACIÓN DE PLANOS

P.RE1.RESÚMEN EJECUTIVO. Delimitación del ámbito de actuación y de suspensión de licencias.

P.RE2.RESÚMEN EJECUTIVO. Alteraciones de la ordenación.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	23/04/2025	Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 21.04.2025.
--------------	-----------------------------	------------	-----------------------------------------------------------------------

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA CALLE ANTONIO ORDÓÑEZ, EN FACINAS (CÁDIZ)
RESUMEN EJECUTIVO. Delimitación del ámbito de actuación
y de suspensión de licencias.

PRE-1 1:1000

ARQUITECTURA

FOT. NATALIA GIBRIGIA GALESTE. arquitecto colegado nº 20303 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

Firma 1 de 1
Francisco Javier
Ochoa Caro

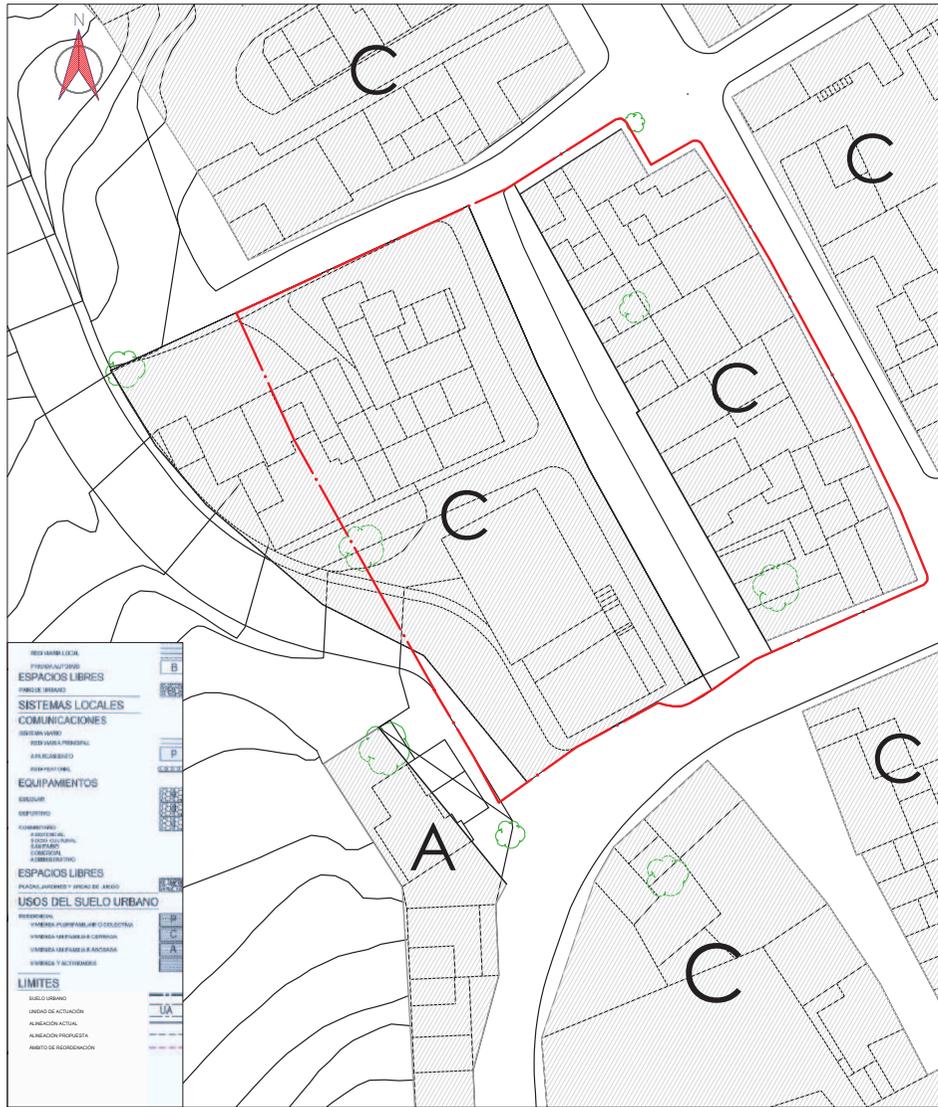
23/04/2025

Aprobado inicialmente por
Decreto de la
Alcaldía de fecha
21.04.2025.

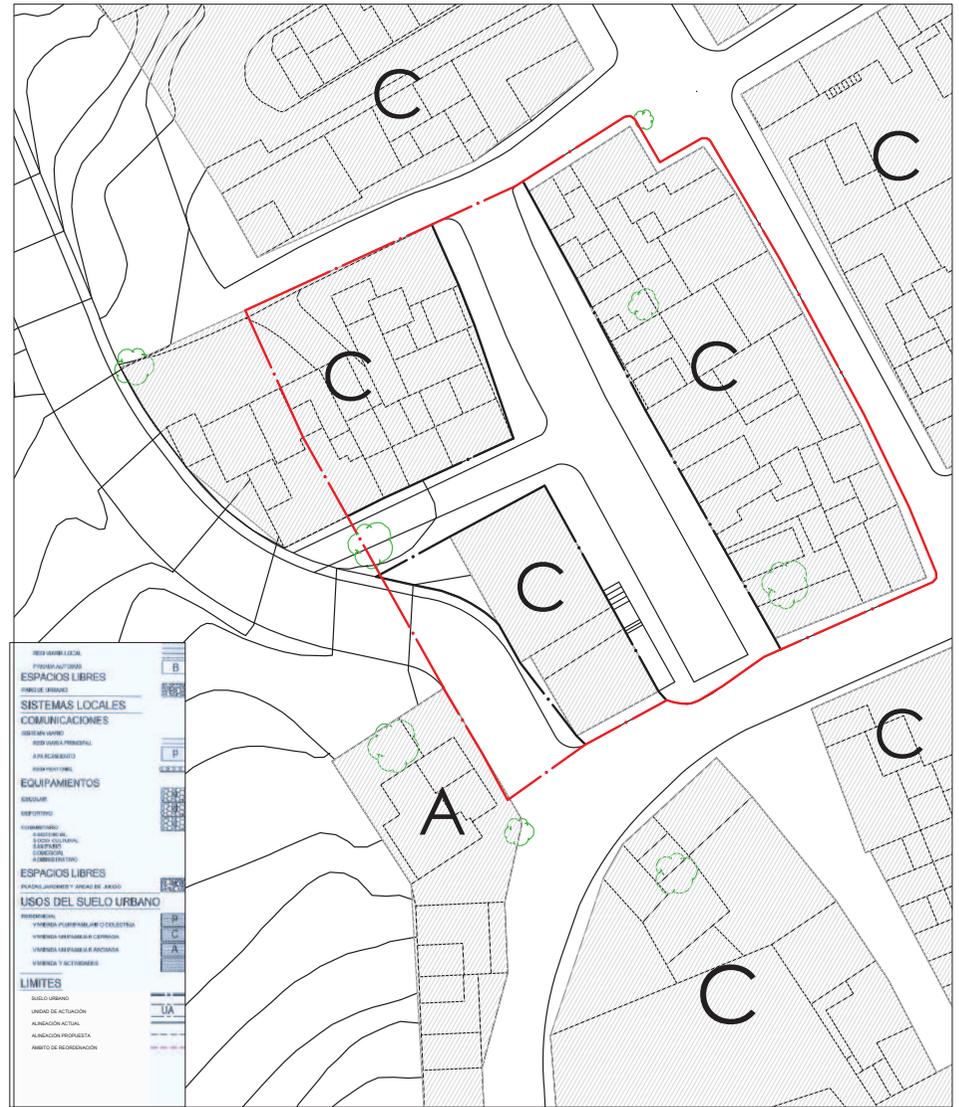


Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001
Url de validación	https://sede.aytatarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





ESTRUCTURA GENERAL PGOU VIGENTE



ESTRUCTURA GENERAL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA CALLE ANTONIO ORDÓÑEZ, EN FACINAS (CÁDIZ)

RESUMEN EJECUTIVO. Alteraciones de la ordenación.

PRE-2

1:500



FOT. NATALIA GIBERGA GALESTE arquitecto colegiado nº 20102 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 92b6e0c5ad3243a3911df99bd7aa3928001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

