

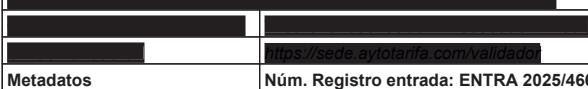
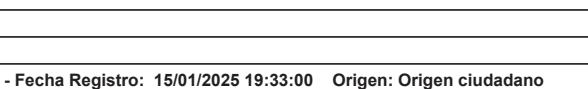
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE ANTONIO ORDÓÑEZ.

Facinas (Cádiz)

| | | | |
|--------------|-----------------------------|------------|---|
| Firma 1 de 1 | Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL - DILIGENCIA - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. |
|--------------|-----------------------------|------------|---|

Promotor: Dña. Marie Justen
Arquitecta redactora: Dña. Natalia Queiruga Galeote

1

| | | | |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| Metadatos | https://sede.aytotarifa.com/validador | Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/466 - Fecha Registro: 15/01/2025 19:33:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original | |

| | | |
|---|---|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador |  |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

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. PLANOS.

- I.01.**Plano de situación.
- I.02.**Plano de ámbito de actuación.
- I.03.**Plano de clasificación del suelo (texto refundido).
- I.04.**Plano de clasificación del suelo urbano y urbanizable, categorías y sistemas generales (Adaptación parcial).
- I.05.**Plano de estructura general y orgánica. Sistemas generales y usos globales (Adaptación parcial).
- I.06.**Plano de zonas del suelo urbano. Uso global, edificabilidad y densidad (Adaptación parcial).
- I.07.**Plano de estructura general (Adaptación parcial).
- O.01.**Plano de estructura general (Adaptación parcial). Nueva ordenación.
- O.02.**Plano de manzanas, m2 y nuevas alineaciones de parcela con fondo edificable en cada nueva alineación.

| | | | |
|--------------|-----------------------------|------------|---|
| Firma 1 de 1 | Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL - DILIGENCIA - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. |
|--------------|-----------------------------|------------|---|

| | | |
|---|--|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: https://sede.aytotarifa.com/validador |  |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 | |
| Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

| |
|-----------------------------|
| Firma 1 de 1 |
| Francisco Javier Ochoa Caro |

07/10/2025
SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL - DILIGENCIA -
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
25.09.2025.

A. MEMORIA INFORMATIVA

3

| | | |
|---|--|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |  |
|---|--|---|

MEMORIA INFORMATIVA

A.1.OBJETIVO DEL DOCUMENTO.

El objetivo del presente documento es reordenar el trazado local del viario secundario en el entorno a la **C/ Antonio Ordóñez y a la C/José María Peman de Facinas** (fig. 1), reajustando las alineaciones establecidas por el planeamiento vigente, de tal forma que el nuevo trazado se ajuste al trazado materialmente consolidado y a las características topográficas y geotécnicas del borde del núcleo urbano.

A.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se desarrolla por iniciativa privada, redactándose por encargo de **Dña. Marie Justen**, con [REDACTADO], en calidad de interesada, en virtud del artículo 32.1.b) de la LOUA en cuanto a iniciativa del planeamiento.

"En los restantes instrumentos de planeamiento (Estudio de Detalle p.e.): de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental".

Arquitectos:

El presente proyecto ha sido redactado por la Arquitecta **Dña. Natalia Queiruga Galeote**, con número de colegiada **20.120 del C.O.A.M.** y domicilio a efectos de notificación en **Edificio BASE Co-espacios, Calle Gibraltar nº 813, oficina 1. Polígono La Vega - 11380, Tarifa (Cádiz)**.

A.3. ANTECEDENTES

El marco de referencia para la redacción de la propuesta del presente documento, es el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión de Plan General de Ordenación Urbana 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, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se recibe por parte del promotor el encargo de la redacción de presente Estudio de Detalle de los solares sitos en Facinas, entre los tramos de las calles Molino, Nuestra Señora de la Luz, Constitución, José María Pemán y Nieves (Fig.2).

El objetivo que persigue el presente Estudio de Detalle es reordenar el trazado local del viario secundario en torno a las calles Antonio Ordóñez, José María Peman y Nieves de Facinas, reajustando las alineaciones establecidas por el planeamiento vigente, de tal forma que el nuevo trazado se ajuste al trazado materialmente consolidado y a las características topográficas y geotécnicas del borde del núcleo urbano.

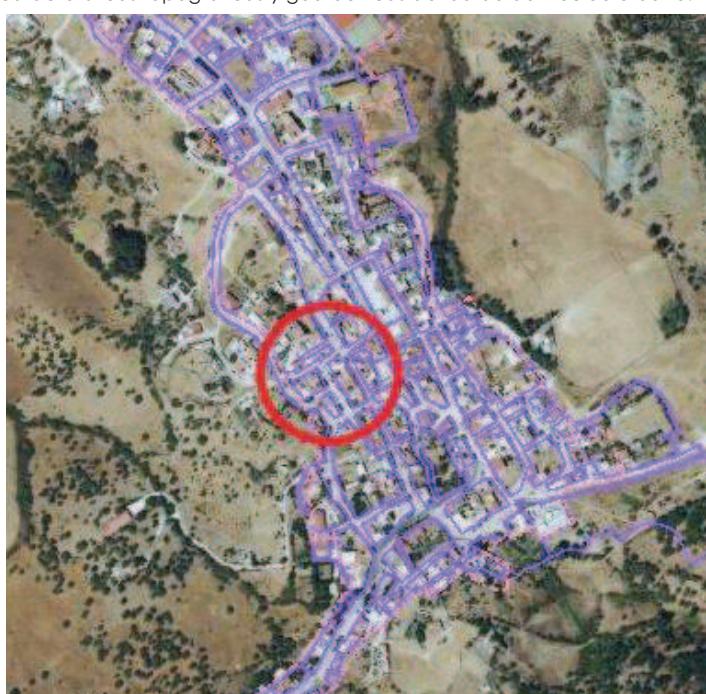


Figura 1

Vista aérea del casco urbano de Facinas con la ubicación del estudio de Detalle y su ámbito de actuación.

| | | | |
|--------------|-----------------------------|------------|---|
| Firma 1 de 1 | Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL - DILIGENCIA - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. |
|--------------|-----------------------------|------------|---|

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001

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

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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 **5.640,38m²**, de los cuales **986,78 m²** pertenecen a vial público existente y el resto, **4.653,60 m²** 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 Ley7/2002 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 | Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL - DILIGENCIA - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. |
|--------------|-----------------------------|------------|---|



| | |
|---|---|
| Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 |
| 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-I07 "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) **986,78 m²**
- Residencial - Vivienda Unifamiliar cerrada (art. 2.3.2) **4.653,60 m²**

No existiendo por lo tanto ningún otro tipo de suelo residencial, aparte de Vivienda Unifamiliar cerrada (C). Aparte del plano P-I07, 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 | 07/10/2025 | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL - DILIGENCIA - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. |
|--------------|-----------------------------|------------|---|

| | | | |
|---|---|---|--|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | | |
| | Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 | |
| | 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 2º 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 6º 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-O02 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

PARCELA 1.- 7134632TF5073S0001EH

MANZANA 2

PARCELA 2.- 7134614TF5073S0001PH

MANZANA 3

PARCELA 3.- 7134607TF5073S0001BH

PARCELA 4.- 7134606TF5073S0001AH

PARCELA 5.- 7134608TF5073S0001YH

PARCELA 6.- 7134609TF5073S0001GH

PARCELA 7.- 7134610TF5073S0001BH

PARCELA 8.- 7134611TF5073S0001YH

PARCELA 9.- 7134612TF5073S0001GH

PARCELA 10.- 7134626TF5073S0001XH

PARCELA 11.- 7134613TF5073S0001QH

PARCELA 12.- 7134627TF5073S0001IH

MANZANA 4

PARCELA 13.- 7134625TF5073S0001DH

PARCELA 14.- 7134624TF5073S0001RH

PARCELA 15.- 7134623TF5073S0001KH

MANZANA 5

PARCELA 16.- 7233204TF5073S0001PH

PARCELA 17.- 7233201TF5073S0001YH

PARCELA 18.- 7233202TF5073S0001GH

PARCELA 19.- 7233203TF5073S0001QH

| | | |
|---|-----------------------------|------------|
| Firma 1 de 1 | Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 |
| SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL - DILIGENCIA - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. | | |



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001

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

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



MANZANA 6

PARCELA 20.- 7233901TF5073S0001AH

PARCELA 21.- 7233902TF5073S0001BH

PARCELA 22.- 7233903TF5073S0001YH

PARCELA 23.- 7233904TF5073S0001GH

PARCELA 24.- 7233905TF5073S0001QH

PARCELA 25.- 7233909TF5073S0001FH

PARCELA 26.- 7233906TF5073S0001PH

PARCELA 27.- 7233907TF5073S0001LH

PARCELA 28.- 7233908TF5073S0001TH

MANZANA 7

PARCELA 29.- 7233801TF5073S0001UH

PARCELA 30.- 7233802TF5073S0001HH

| | |
|-----------------------------|------------|
| Firma 1 de 1 | |
| Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 |

9

| | | |
|---|---|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador |  |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

| |
|-----------------------------|
| Firma 1 de 1 |
| Francisco Javier Ochoa Caro |

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL - DILIGENCIA -
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
25.09.2025.

B. MEMORIA DESCRIPTIVA

10

| | | |
|---|---|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 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 **2.380,01 m²**.

Es decir, pasa de **986,78 m²** existentes según el plano de estructura general del PGOU de Tarifa (Ámbito de Facinas), a una superficie mayor de **2.380,01 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) **3.260,37 m²**.

Es decir, pasa de **4.653,60 m²** existentes según el plano de estructura general del PGOU de Tarifa (Ámbito de Facinas) a una superficie menor de **3.260,37 m²**.

B.1.3. Edificabilidad y ocupación total.

Al reajustar el trazado del viario secundario se produce también un reajuste de los m² edificables, al pasar algunas calles de los viarios modificados a un ancho mayor de 10 metros, propiciando por lo tanto el aumento de m² edificables en algunas zonas. Sin embargo, la cantidad de viario público aumenta por lo que este posible aumento de m² edificables se compensa con una menor superficie de dicha superficie susceptible de ser edificada.

Por lo tanto, se cumple con la norma de que la superficie susceptible de ser edificada en la propuesta del estudio de detalle nunca puede sobrepasar la ya existente en la normativa vigente del PGOU de Facinas, justificándose en los siguientes cuadros de m² (y que gráficamente puede consultarse en el plano O02 al final del documento):

- ORDENANZA PGOU VIGENTE:

RESIDENCIAL (Unifamiliar Cerrada C) = 4.653,60 m² x 1,88 (PB + 1+CASTILLETE x 80% ocupación) = **8.748,77 m²**
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE = 8.748,77 m²

- ESTUDIO DE DETALLE:

RESIDENCIAL (Unifamiliar Cerrada C) con viario ancho inferior a 10m
- **1.759,27 m² x 1,88** (PB + 2+CASTILLETE x 80% ocupación) = **3.307,43 m²**

RESIDENCIAL (Unifamiliar Cerrada C) con viario ancho superior a 10m
- **1.501,10 m² x 2,68** (PB + 2+CASTILLETE x 80% ocupación) = **2.816,95 m²**

TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE = 6.124,38 m²

| | | |
|---|-----------------------------|------------|
| Firma 1 de 1 | Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 |
| SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL - DILIGENCIA - Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. | | |

| | | |
|---|--|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: https://sede.aytotarifa.com/validador |  |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 | |
| Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador | |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original | |

| |
|-----------------------------|
| Firma 1 de 1 |
| Francisco Javier Ochoa Caro |

07/10/2025 SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL - DILIGENCIA -
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
25.09.2025.

C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

| | | |
|---|---|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 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 | 986,78 m ² | 2.380,01 m ² |
| RESIDENCIAL (Unifamiliar Cerrada C) | 4.653,60 m ² | 3.260,37 m ² |
| TOTAL | 5.640,38 m² | 5.640,38 m² |

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, Enero de 2025, la arquitecta


QUEIRUGA
GALEOTE
NATALIA -
Firmado digitalmente por
QUEIRUGA
Fecha: 2025.01.15
19:32:06 +01'00'

Natalia Queiruga Galeote

| | |
|---|--|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: https://sede.aytotarifa.com/validador |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 |
| Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



| |
|-----------------------------|
| Firma 1 de 1 |
| Francisco Javier Ochoa Caro |

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL - DILIGENCIA -
Aprobado definitivamente por
acuerdo de Pleno de fecha
25.09.2025.

D. PLANOS

| | | |
|---|---|---|
|  | Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |  |
|---|---|---|

RELACIÓN DE PLANOS

- I.01.** Plano de situación.
- I.02.** Plano de ámbito de actuación.
- I.03.** Plano de clasificación del suelo (texto refundido).
- I.04.** Plano de clasificación del suelo urbano y urbanizable, categorías y sistemas generales (Adaptación parcial).
- I.05.** Plano de estructura general y orgánica. Sistemas generales y usos globales (Adaptación parcial).
- I.06.** Plano de zonas del suelo urbano. Uso global, edificabilidad y densidad (Adaptación parcial).
- I.07.** Plano de estructura general (Adaptación parcial).
- O.01.** Plano de estructura general (Adaptación parcial). Nueva ordenación.
- O.02.** Plano de numeración de manzanas y parcelas dentro de cada manzana, m2 y nuevas alineaciones de parcela.

| | |
|-----------------------------|------------|
| Firma 1 de 1 | |
| Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 |



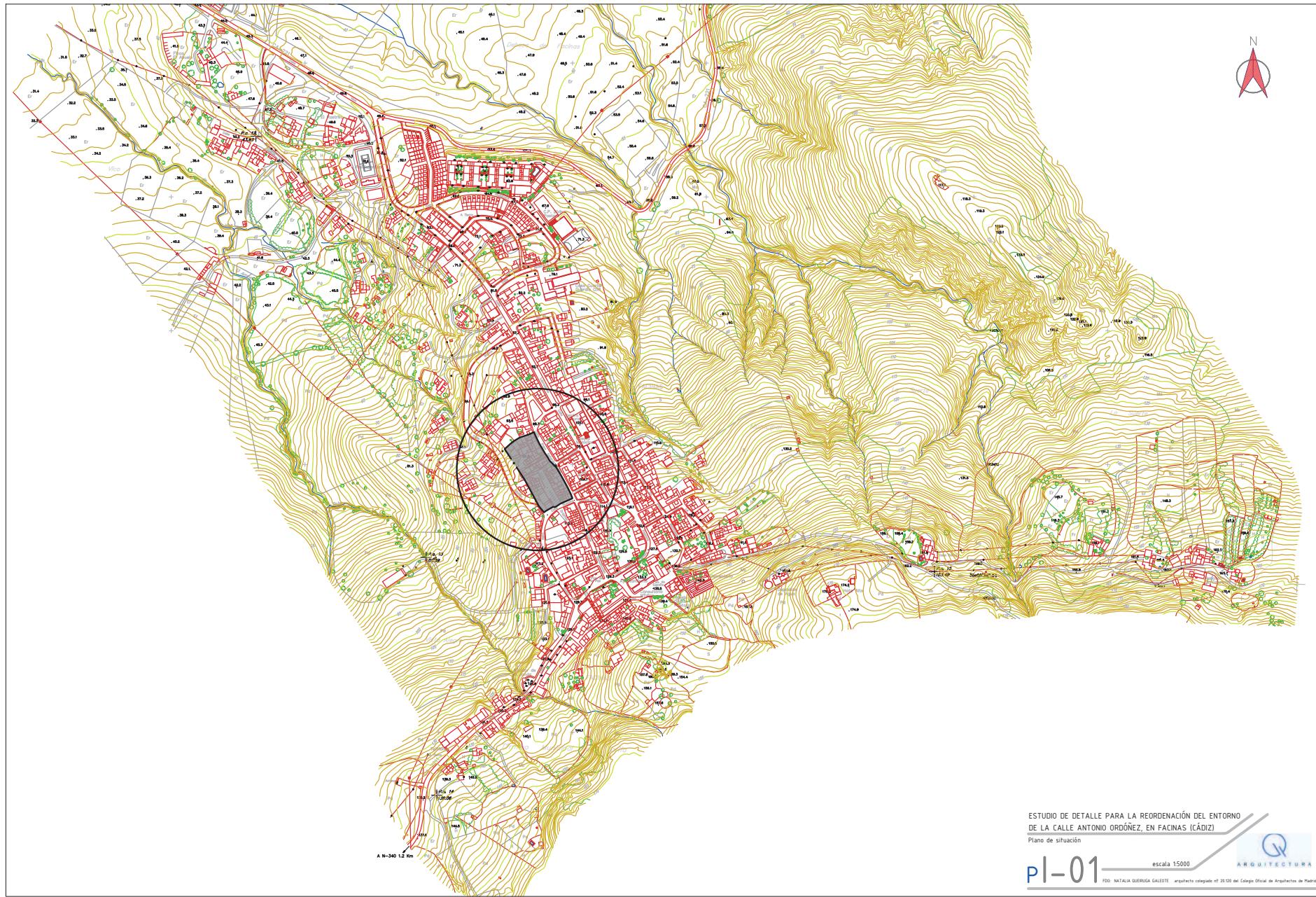
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001

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 | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001

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)
Plano de ámbito de actuación



PI-02

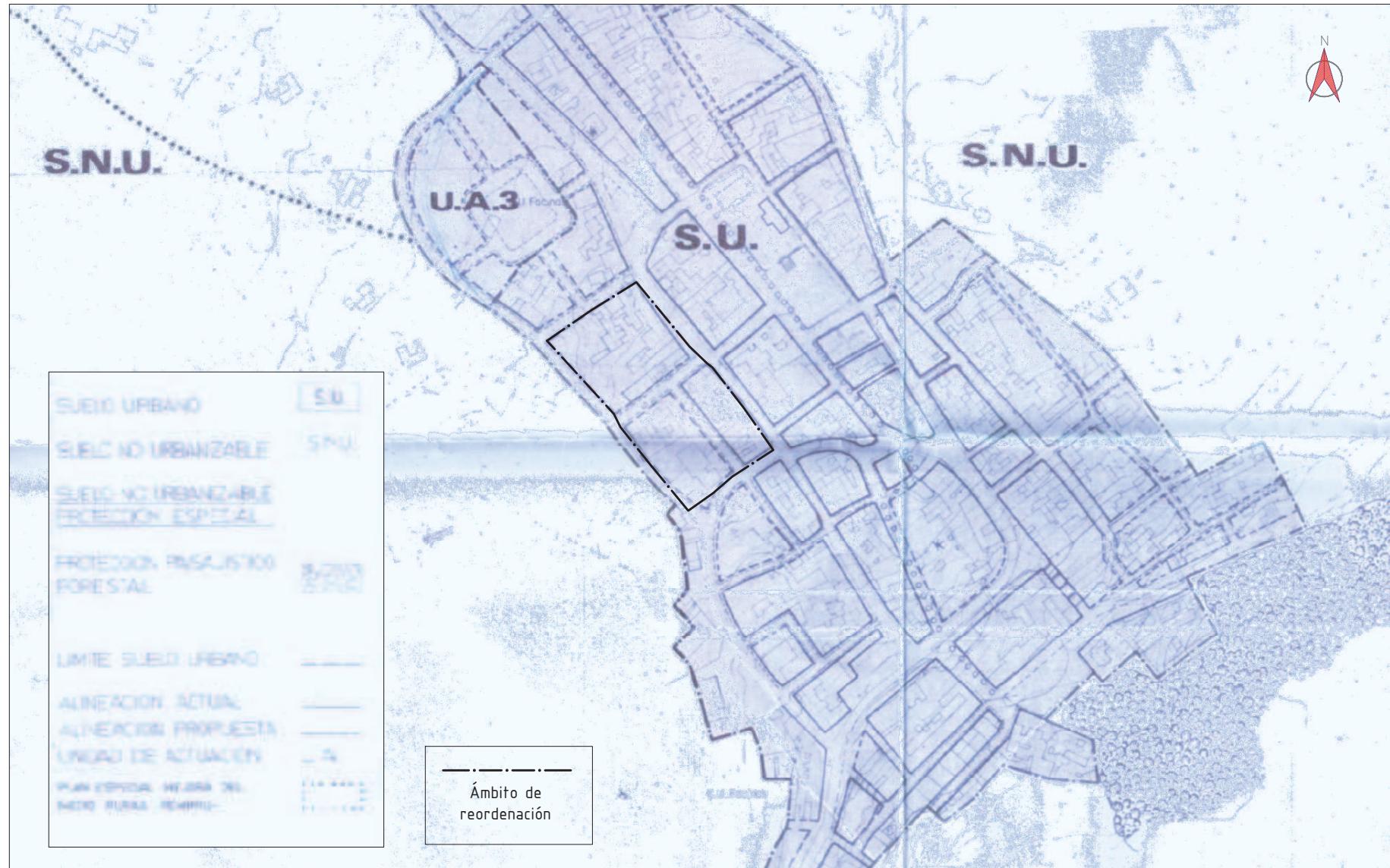
1500

FOO NATALIA GUERRA GALLESTE arquitecto colegiado el 28120 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

| | |
|-----------------------------|------------|
| Firma 1 de 1 | |
| Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 |

| | |
|---|---|
| Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 |
| 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)

Plano de clasificación del suelo (Texto Refundido)

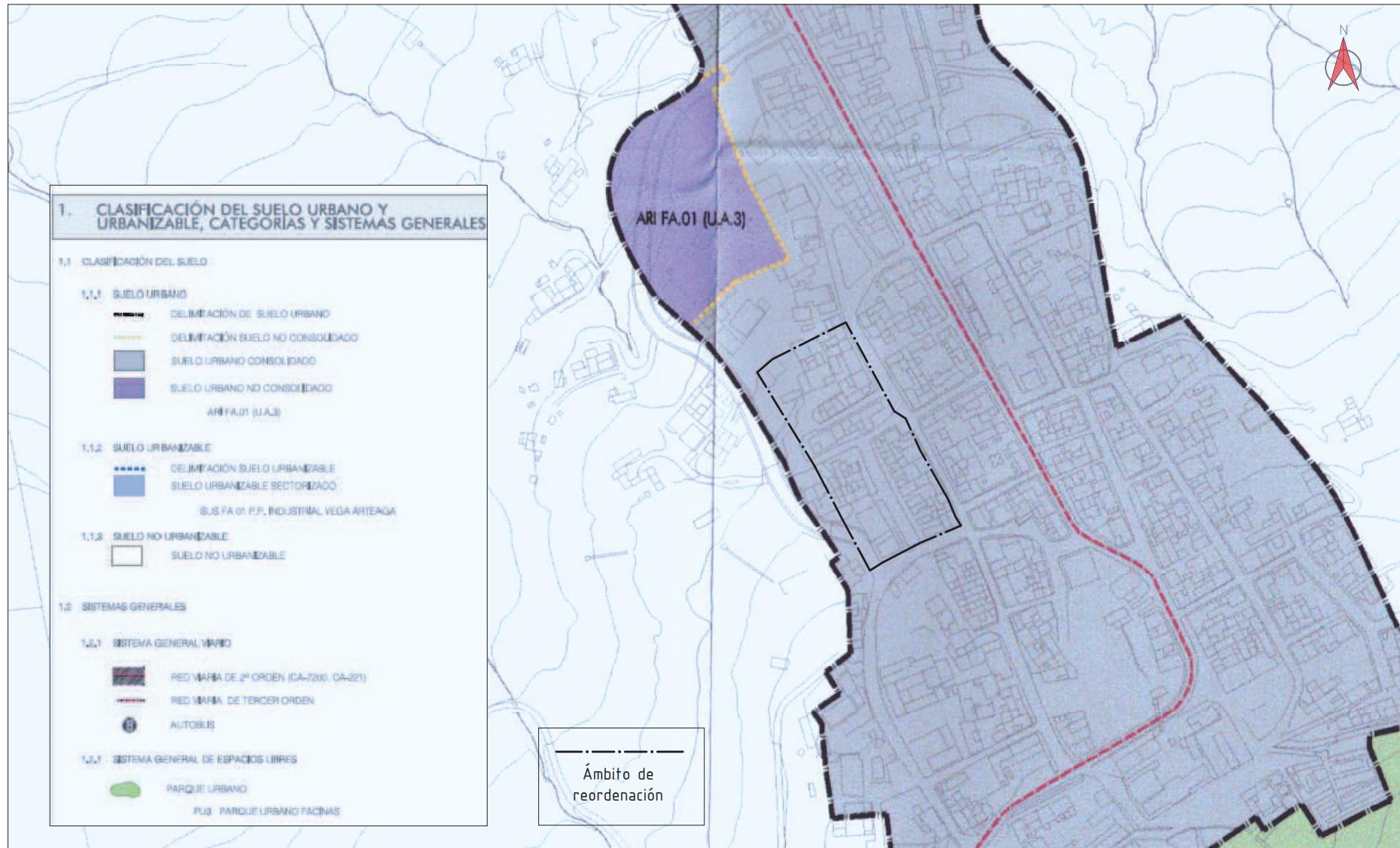


Pl-03 1:2000
FDO. NATALIA GUERRA GALLESTE arquitecto colegiado nº 20120 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

| | | |
|--------------|-----------------------------|---|
| Firma 1 de 1 | Francisco Javier Ochoa Caro | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- Diligenciado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. |
|--------------|-----------------------------|---|

| | |
|---|---|
| Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 |
| 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)

Plano de clasificación del suelo urbano y urbanizable, categorías
y sistemas generales (Adaptación parcial)



1:2000

PI-04

FOTO: NATALIA GUERRA GALLEOTE arquitecto colegiado en 20120 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

| Firma 1 de 1 | |
|-----------------------------|------------|
| Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 |

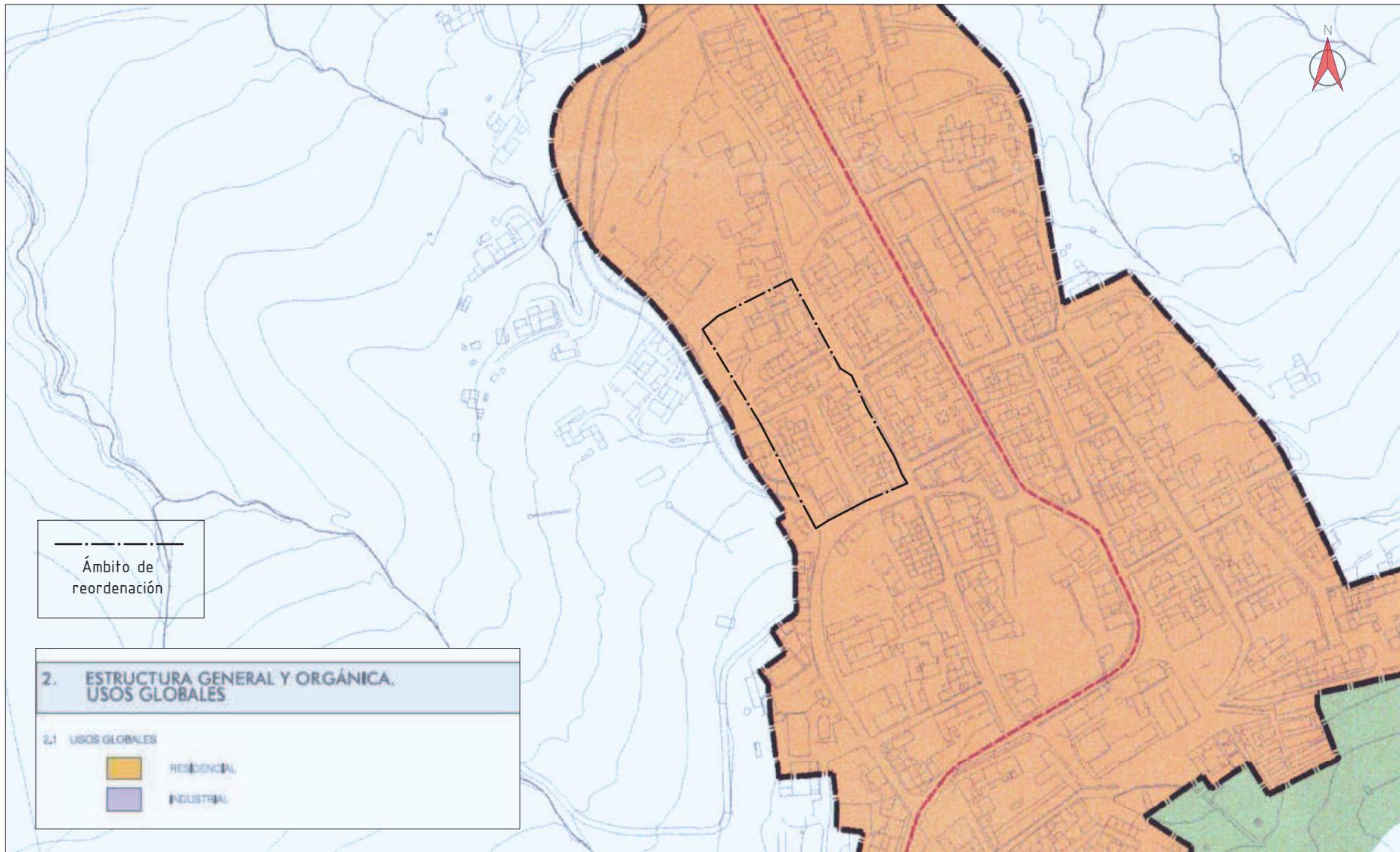
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001

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

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





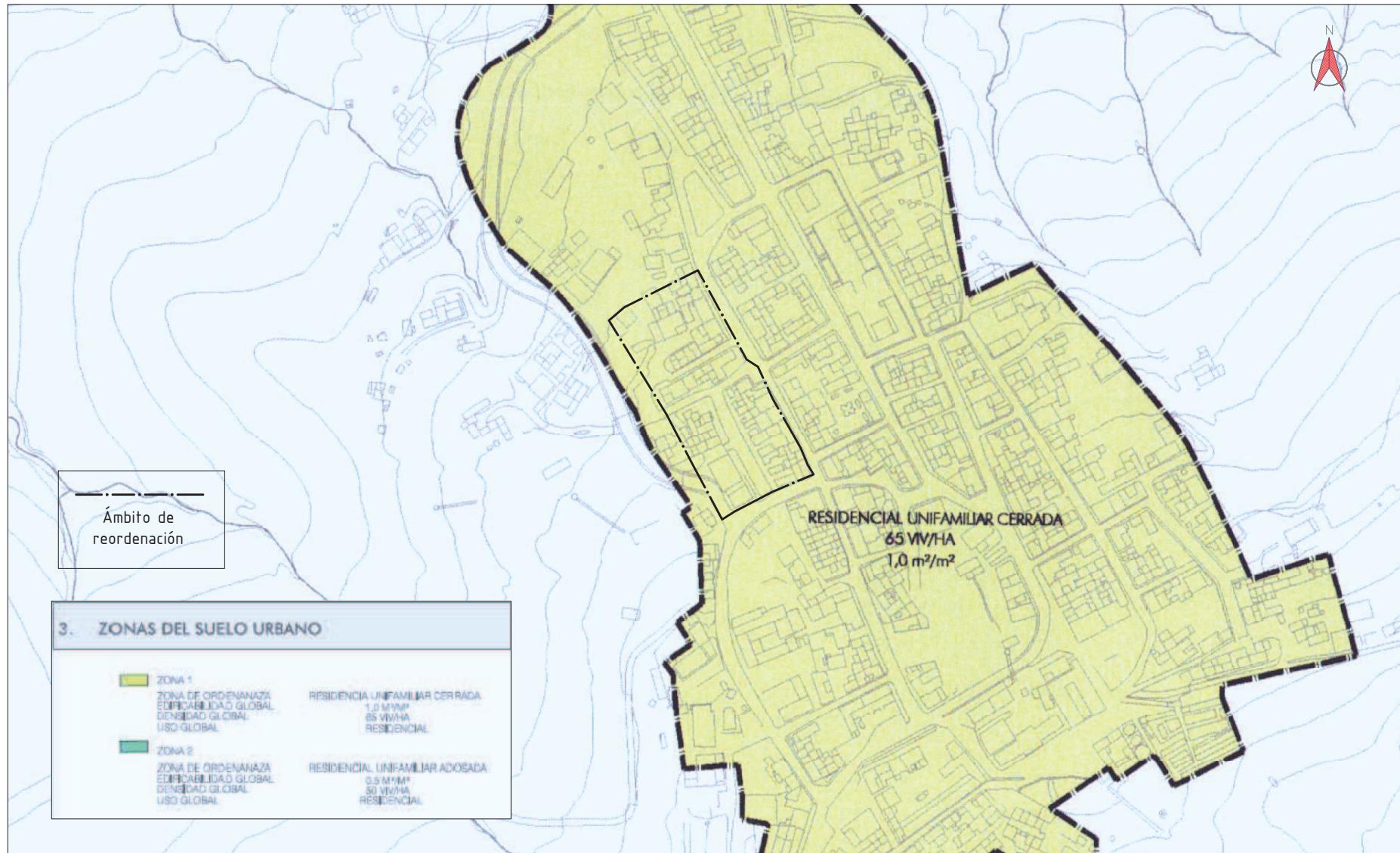
| Firma 1 de 1 | |
|-----------------------------|------------|
| Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 |

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE ANTONIO ORDÓÑEZ, EN FACINAS (CÁDIZ)
 Plano de estructura general y orgánica. Sistemas generales y usos globales (Adaptación parcial)
 1:2000
 PI-05
 FOTO: NATALIA GUERRA GALLEGO arquitecto colegiado nº 28120 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid



| | |
|---|---|
| Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 |
| 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)
Plano de zonas del suelo urbano. Uso global, edificabilidad
y densidad (Adaptación parcial)

1:2000

Pl-06

Foto: NATALIA GUERRA GALLEGO arquitecto colegiado nº 20120 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

Q ARQUITECTURA

Firma 1 de 1

| | | |
|-----------------------------|------------|---|
| Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. |
|-----------------------------|------------|---|

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

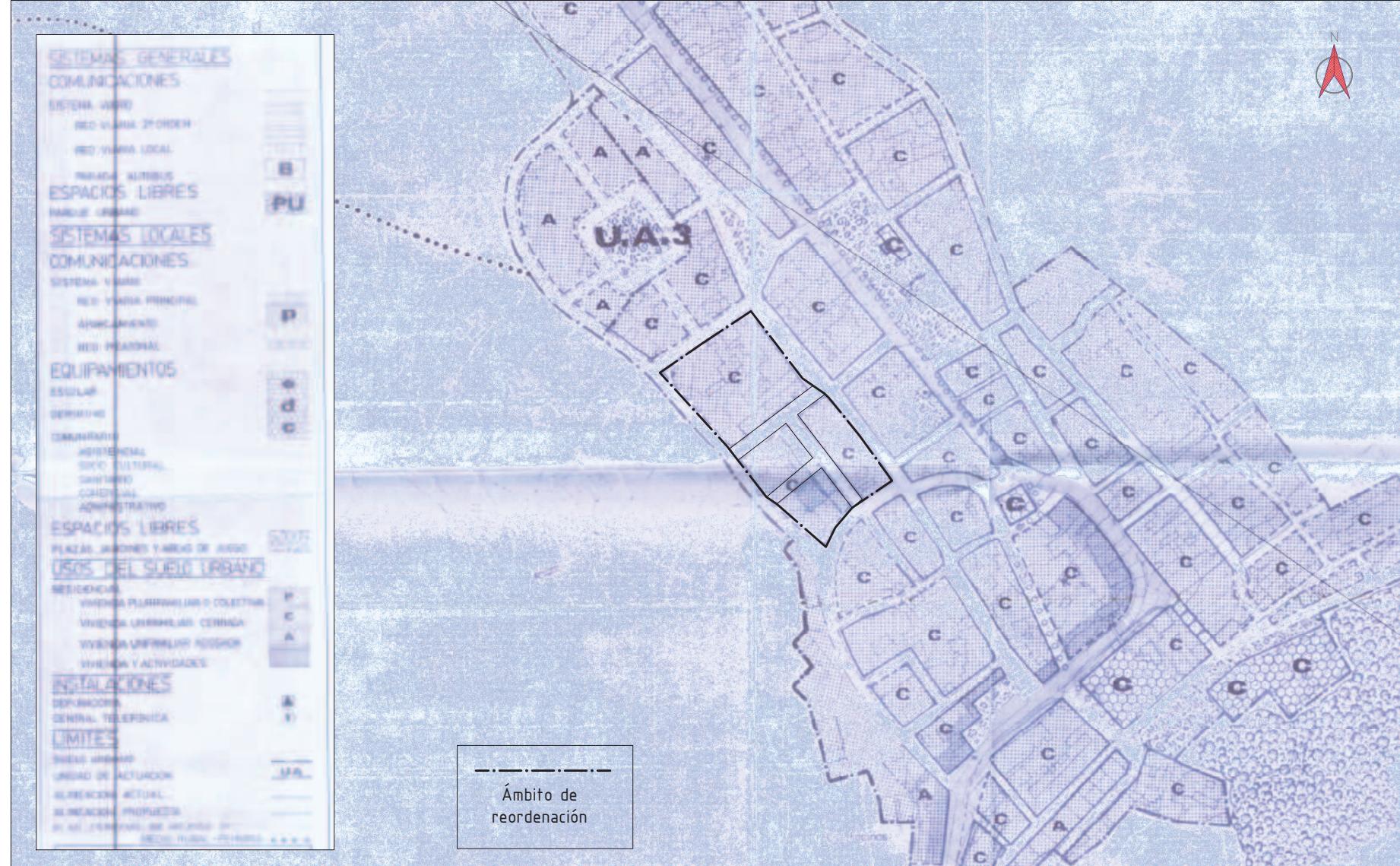
Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001

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

Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



| | | | |
|--------------|-----------------------------|------------|--|
| Firma 1 de 1 | Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- Diligenciado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. |
|--------------|-----------------------------|------------|--|



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

Plano de estructura general (Adaptación parcial)



Pl-07

1:2000

FDO NATALIA GUERRA GALLESTE arquitecto colegiado en 20120 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

| | |
|---|---|
| Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 |
| Url de validación | https://sede.aytotoriba.com/validador |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



| | |
|-----------------------------|------------|
| Firma 1 de 1 | |
| Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 |

SECRETARIO
GENERAL
ACCIDENTAL.-
DILIGENCIA.-
Aprobado
definitivamente
por acuerdo de
Pleno de fecha
25.09.2025.



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DEL ENTORNO
DE LA CALLE ANTONIO ORDÓÑEZ, EN FASNIAS (CÁDIZ)
Estructura general (Adaptación parcial). Nueva ordenación.

PO-01

FDO: NATALIA QUIERUGA GALLEGO Arquitecto colegiado nº 29.00 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid

1500



| | |
|---|---|
| Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 |
| Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |





- - - - - ALINEACIÓN PROPIA
 DE ESTUDIO DE DETALLE
 - - - - - LÍMITE DE FONDO 10 METROS
 - - - - - ÁMBITO DE ACTUACIÓN

CUADRO DE SUPERFICIES DE CADA PARCELA

| | |
|-----------|-----------------------|
| MANZANA 1 | 105,26 m ² |
| 3 PLANTAS | 141,44 m ² |
| 2 PLANTAS | |
| MANZANA 2 | 20,22 m ² |
| 3 PLANTAS | 278,70 m ² |
| 2 PLANTAS | |
| MANZANA 3 | 71,55 m ² |
| 3 PLANTAS | 544,61 m ² |
| 2 PLANTAS | |
| MANZANA 4 | 267,90 m ² |
| 3 PLANTAS | 105,00 m ² |
| 2 PLANTAS | |
| MANZANA 5 | 240,37 m ² |
| 3 PLANTAS | 215,98 m ² |
| 2 PLANTAS | |
| MANZANA 6 | 547,60 m ² |
| 3 PLANTAS | 453,54 m ² |
| 2 PLANTAS | |
| MANZANA 7 | 248,20 m ² |
| 3 PLANTAS | 20,00 m ² |
| 2 PLANTAS | |

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA REORDENACIÓN DEL ENTORNO
 DE LA CALLE ANTONIO ORDÓÑEZ, EN FACIAS (CÁDIZ)
 Plano de manzanas, m² y nuevas alineaciones de parcela con
 fondo edificable en cada nueva alineación

P0-02
 Fdo. NATALIA GUERRA GALLEOTE
 arquitecto colegiado nº 28120 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid



| | |
|-----------------------------|--|
| Firma 1 de 1 | SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL - DILIGENCIA - |
| Francisco Javier Ochoa Caro | 07/10/2025 |
| | Aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de fecha 25.09.2025. |

| | |
|---|---|
| Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: | |
| Código Seguro de Validación | 0434599a39fc44d3af2688779c3641fe001 |
| Url de validación | https://sede.aytotarifa.com/validador |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |

