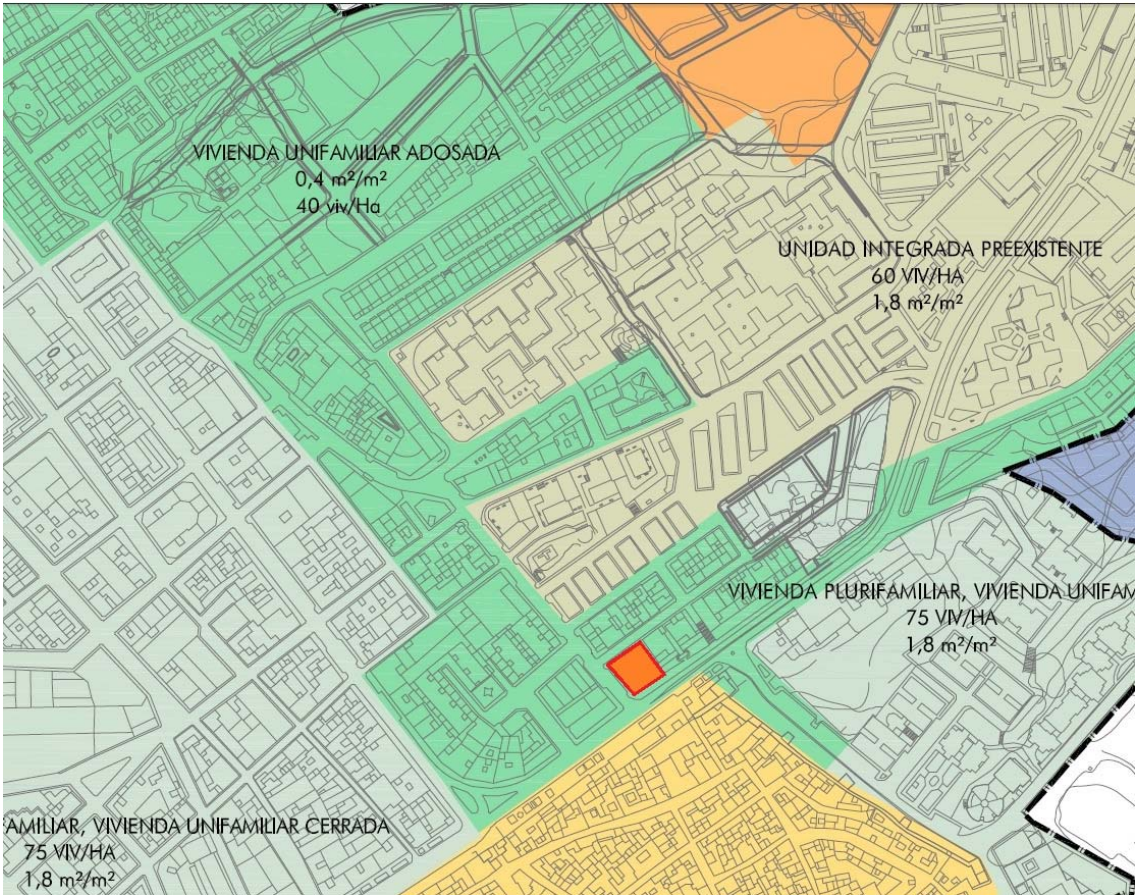


ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE
RETRANQUEO EN PARCELA SITA ENTRE LAS
CALLES AMADOR DE LOS RÍOS, BRAILLE Y
DR.FLEMING DE TARIFA (CÁDIZ).



SOLICITANTE: FEGARALZA S.L.

TÉCNICO REDACTOR: D. OSCAR RUESTRA 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@nuevararquitectura.es
www.nuevararquitectura.es



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/10948 - Fecha Registro: 17/07/2025 11:06:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001
	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.

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

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
--------------	-------------------------------	------------	--



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


Arquitectura
Urbanismo


Eficiencia
Energética


Sostenibilidad
Medio Ambiente

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	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

DOCUMENTO I. MEMORIA.

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
--------------	-------------------------------	------------	--



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	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.
 - 1.5.5. Retranqueos actuales según el PGOU.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 2.1. Objeto del documento.
- 2.2. Propuesta y Justificación.

3. MARCO JURÍDICO.

- 3.1. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 3.2. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 3.3. Planeamiento urbanístico vigente.
- 3.4. Ley de Protección Ambiental de Andalucía.
- 3.5. Otras normas aplicables.
- 3.6. Competencias y procedimientos de aprobación.

4. DOCUMENTACIÓN.

5. ORDENANZAS Y NORMAS URBANÍSTICAS.

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

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
--------------	-------------------------------	------------	--



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001
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

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
--------------	-------------------------------	------------	--

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



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

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 la modificación del retranqueo con respecto a la alineación en la calle Amador de los Ríos de la parcela sita entre las calles Amador de los Ríos, Braille y Dr. Fleming de Tarifa (Cádiz) sin alterar el resto de condiciones urbanísticas del planeamiento vigente.

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 Amador de los Ríos, calle Braille y Dr. Fleming. La parcela tiene una geometría rectangular con frente a todos los viales.

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 DNI nº [REDACTED] y dirección en Calle Coronel Francisco Valdés Nº 9 C.P. 11380 Tarifa (Cádiz).

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 un Estudio de Detalle, con el fin de modificar el retranqueo de la parcela en la calle Amador de los Ríos.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a iniciativa del propietario de la finca que se encuentra dentro del ámbito.

COAC. Nº SC-012

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

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.	23/07/2026
--------------	-------------------------------	--	------------



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 **fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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 Amador de los Ríos.
- Al fondo con Calle Dr.Fleming.
- A la derecha por vivienda existente.
- A la izquierda por Calle Braille.

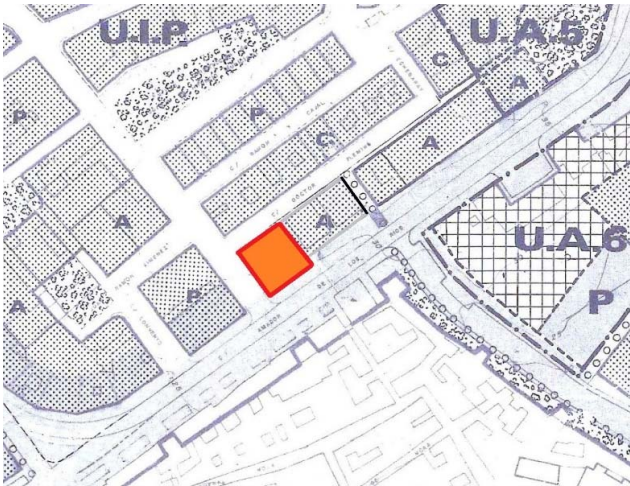
Sobre el mismo se encuentra construida una edificación de 384,37 m² construidos en dos plantas sobre rasante, teniendo un espacio libre de parcela dedicado a jardín de 295,82 m².

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.

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 Viviendas Adosadas**, que se desarrolla con las condiciones que se establecen en las Normas del PGOU.



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

Firma 1 de 1 Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
	23/07/2026



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1.5.2. Emplazamiento. Contexto urbano.

La finca objeto del Estudio de Detalle está situada entre la Calle Amador de los Ríos, Braille y Dr. Fleming de Tarifa, en una parcela de forma rectangular. La titularidad de este suelo corresponde al 100% a Fegaralza S.L. Sociedad Unipersonal promotor del encargo.

No hay una ordenanza predominante en el conjunto de las manzanas colindantes, pudiendo observar una gran variedad de las mismas.

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 Nº 2), siendo de forma rectangular.

1.5.4. Estado actual del terreno.

Actualmente la finca se encuentra edificada.

1.5.5. Retranqueos actuales según el PGOU.

Los retranqueos exigidos actualmente por el PGOU de Tarifa con respecto a las alineaciones según la ordenanza de aplicación “Viviendas Adosadas” son:

- **Alineación Principal** (Calle Amador de los Ríos): 5 metros no obstante, se permitirá adosar a la misma, edificaciones complementarias destinadas a garaje al servicio de la vivienda.
- **Alineación Lateral derecho** (medianero): 0 metros.
- **Alineación Lateral izquierda** (Calle Braille): 0 metros.
- **Alineación Posterior** (Calle Dr. Fleming): 0 metros.

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

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
--------------	-------------------------------	------------	--



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1. Objeto del documento.

Como se ha indicado, el presente Estudio de Detalle se redacta con la finalidad de MODIFICAR EL RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA ALINEACIÓN PRINCIPAL EN LA CALLE AMADOR DE LOS RÍOS, la cual pasaría a ser de cero metros como mínimo.

Si bien el objeto del Estudio de Detalle está plenamente justificado ya que se trata de ajustar el retranqueo en uno de los linderos de la parcela, su formulación debe garantizar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el Artículo 71 de la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre), en el que no se modifican ni el uso, ni la edificabilidad, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico o se afecta negativamente a las dotaciones.

2.2. Propuesta y Justificación.

Con la redacción del estudio de detalle se propone reducir el retranqueo con respecto a la alineación principal correspondiente a la calle Amador de los Ríos a cero metros, manteniéndose el resto de parámetros urbanísticos.

La modificación busca homogeneizar con el edificio situado enfrente de la calle Braille la imagen de la ciudad eliminando las discontinuidades que surgen con el retranqueo obligatorio de 5 metros.

La parcela objeto del estudio de detalle, físicamente dista del resto de parcelas de la manzana ya que su situación en esquina con tres viales y su topografía prácticamente plana con respecto a la calle Amador de los Ríos desde la cual se accede la diferencia del resto de parcelas de su manzana, las cuales solo tienen acceso desde la calle Dr. Fleming con una diferencia de cotas elevada con respecto a la Calle Amador de los Ríos.



Por lo tanto desde un punto de vista urbanístico la parcela objeto se asemeja más a la parcela que actualmente ocupa el edificio situado enfrente de la calle Braille (cuyo retranqueo es cero con respecto a la calle Amador de los Ríos) que al resto de la manzana a la que pertenece, por lo que se hace coherente el retranqueo propuesto.

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

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.	23/07/2026	Francisco Antonio Ruiz Romero
--------------	--	------------	----------------------------------



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Tanto el uso, como la edificabilidad y el aprovechamiento existentes no se modifican. Tampoco se afecta a las dotaciones públicas, ni se alteran las alineaciones viarias existentes, ni se produce una merma en las condiciones ambientales.

Con todo lo anteriormente expuesto puede considerarse justificada la necesidad de la modificación del retranqueo mínimo propuesto respecto a la alineación principal correspondiente a la calle Amador de los Ríos de cinco metros a cero metros.

3. MARCO JURÍDICO.

3.1. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La LISTA establece, en su **artículo 71**, que el Estudio de Detalle es uno de los instrumentos de ordenación urbanística que tiene por objeto desarrollar determinaciones de ordenación detallada del planeamiento general o de ordenación, sin alterar sus determinaciones estructurantes.

Según dicho artículo:

“El estudio de detalle podrá establecer o ajustar las alineaciones y rasantes, ordenar los volúmenes que precisen los usos previstos y redistribuir edificabilidades o volúmenes edificables entre parcelas o manzanas, sin alterar el aprovechamiento global.”

Además, queda expresamente prohibido que este instrumento altere:

- La clasificación del suelo.
- El uso global asignado.
- La edificabilidad total establecida.
- El número máximo de viviendas.
- Los sistemas generales o locales.

3.2. Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El **artículo 66 del RGLISTA** desarrolla el contenido, objeto y límites del Estudio de Detalle, reiterando su naturaleza como instrumento de **ordenación detallada** dentro del suelo urbano, que debe actuar en concordancia con el planeamiento general sin modificar sus determinaciones estructurantes.

Conforme a dicho artículo, el Estudio de Detalle permite:

- Ajustar **alineaciones y rasantes**.
- Ordenar o redistribuir **volúmenes edificables**.
- Delimitar **espacios libres de uso privado**.

COAC. Nº SC-012

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

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
--------------	-------------------------------	------------	--



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Y se establece, igualmente, la prohibición de modificar:

- Clasificación del suelo.
- Uso global del ámbito.
- Edificabilidad total.
- Número máximo de viviendas.
- Sistemas generales y locales públicos.
- Cualquier otra determinación estructurante.

3.3. Planeamiento urbanístico vigente.

Este Estudio de Detalle se formula como instrumento de desarrollo del planeamiento general vigente en el término municipal de Tarifa (Cádiz), en concreto 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, y su normativa urbanística correspondiente.

La actuación propuesta se realiza en un suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, calificado por la **Ordenanza de Viviendas Adosadas**, dentro del ámbito que admite ordenación detallada mediante Estudio de Detalle.

3.4. Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

El presente documento, no está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental, en virtud de las determinaciones establecidas en la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA) ya que en el apartado C del Art. 36 "Ámbito de aplicación" de la Sección 4ª "Evaluación Ambiental de planes y Programas" marca los instrumentos urbanísticos sujetos a evaluación ambiental y en la categoría 12.3 del Anexo I sólo marca las innovaciones para suelo urbanizable y nunca para suelo urbano.

Del mismo modo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.1, el presente Estudio de Detalle no requiere sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica, por no implicar modificación de determinaciones estructurantes del planeamiento general ni alteración del modelo territorial.

En consecuencia, no procede la tramitación de ningún instrumento de prevención ambiental.

3.5. Otras normas aplicables.

- **Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas**, en cuanto al procedimiento de tramitación del expediente.
- **Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre)**, de aplicación supletoria en materia de principios generales del urbanismo.

COAC. Nº SC-012

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

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.	23/07/2026
--------------	-------------------------------	--	------------



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 fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



3.6. Competencias y procedimientos de aprobación.

El Ayuntamiento de Tarifa es el órgano competente para la aprobación del Estudio de Detalle, de conformidad con el artículo 72 del RGLISTA, que regula el procedimiento de tramitación y establece que este instrumento:

- Se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento.
- Se somete a información pública durante un plazo mínimo de veinte días.
- Requiere informes sectoriales si procede (medioambiente, patrimonio, etc.).
- Se aprueba definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento.

Este marco jurídico sustenta y legitima la redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle, cuya finalidad es ajustar la ordenación detallada del ámbito descrito, sin exceder los límites establecidos por la normativa urbanística aplicable.

4. DOCUMENTACIÓN

Según el artículo 68 del RGLISTA, el Estudio de Detalle debe contener:

1. **Memoria justificativa**, que incluya:
 - Descripción del objeto del estudio.
 - Ámbito de aplicación.
 - Justificación de su necesidad y adecuación al planeamiento general u ordenación vigente.
 - Cumplimiento de las determinaciones estructurantes.
2. **Normativa urbanística propia**, si es necesaria (solo si el Estudio de Detalle introduce alguna regulación específica en la ordenación detallada).
 - Planos de ordenación detallada, como mínimo:
 - Plano de información del ámbito.
 - Plano de ordenación propuesta (alineaciones, volúmenes, usos, espacios libres, etc.).
 - Plano de comparación, si procede (antes y después de la modificación).
3. **Ficha urbanística del ámbito o parcelas afectadas**, en caso de que exista una ficha tipo en el planeamiento vigente.
4. **Resumen ejecutivo**, cuando el estudio se someta a información pública (es opcional en fases previas).

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

Firma 1 de 1 Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
	23/07/2026



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	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**. Con el cambio correspondiente al **"Retranqueo a la alineación principal"**, quedando redactado tal y como sigue:

"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 0 m. a la alineación principal.

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

COAC. Nº SC-012

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

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.	23/07/2026	Francisco Antonio Ruiz Romero
--------------	--	------------	----------------------------------



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 fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



6. CONCLUSIÓN Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Por todo lo expuesto, la modificación propuesta consistente en modificar el retranqueo de la edificación con respecto a la alineación principal en la calle Amador de los Ríos, la cual pasaría a ser de cero metros como mínimo, se concluye que:

- Que la actuación proyectada **no altera la clasificación ni la calificación urbanística del suelo**, manteniéndose dentro de los usos y parámetros previstos en el planeamiento general.
- Que **no se modifica la edificabilidad total** ni el aprovechamiento global del ámbito, ni el número máximo de viviendas permitidas.
- Que la modificación propuesta **se limita a aspectos de ordenación detallada** (en este caso, el ajuste de retranqueos y condiciones de edificación), respetando la normativa urbanística vigente y los límites establecidos por el artículo 66 del RGLISTA y el artículo 71 de la LISTA.
- Que no resulta necesario someter este Estudio de Detalle a evaluación ambiental, en virtud de lo dispuesto en los artículos 36 y 40 de la **Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)**, por no producirse afección ambiental ni modificación sustancial del planeamiento.
- Que se ha justificado adecuadamente la compatibilidad de la propuesta con los instrumentos de ordenación territorial y sectorial vigentes.

En virtud de todo lo anterior, y dado que el contenido del presente Estudio de Detalle cumple con los requisitos formales, técnicos y legales establecidos en la normativa urbanística y ambiental vigente, **se propone su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa**, conforme al procedimiento previsto en el **artículo 72 del Reglamento General de la LISTA**, mediante:

1. **Aprobación inicial** del presente Estudio de Detalle.
2. **Sometimiento a información pública** por un plazo mínimo de 20 días, mediante anuncio en el BOP, tablón de anuncios electrónico y, en su caso, web municipal.
3. **Petición de informes sectoriales**, únicamente si se detectan afecciones o servidumbres.
4. **Aprobación definitiva**, tras la resolución de alegaciones, si las hubiera, y aportación de informes preceptivos.

Se solicita, por tanto, la **admisión a trámite y aprobación** del presente Estudio de Detalle, en los términos expresados, a fin de dotar de coherencia y viabilidad urbanística a la ordenación detallada del ámbito afectado.

Algeciras, a 7 de julio de 2.025

EL ARQUITECTO



Fdo.: 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



COAC. Nº SC-012

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

Firma 1 de 1
Francisco Antonio Ruiz Romero
SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
10.07.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001

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. N° SC-012

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
--------------	-------------------------------	------------	--

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



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

IMAGEN Nº 1: VISTA CALLE AMADOR DE LOS RÍOS



IMAGEN Nº 2: VISTA DE LIMITE DE PARCELA CON CALLE AMADOR DE LOS RÍOS



COAC. Nº SC-012

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

Firma 1 de 1 Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.	23/07/2026



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



IMAGEN Nº 3: VISTA DE ESQUINA DE PARCELA ENTRE CALLE BRAILLE Y DR. FLEMING



IMAGEN Nº 4: VISTA DE PARCELA DESDE CALLE DR. FLEMING



COAC. Nº SC-012

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

Firma 1 de 1 Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
	23/07/2026



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



IMAGEN Nº 5: VISTA ACCESO CALLE BRAILLE DESDE CALLE AMADOR DE LOS RÍOS



IMAGEN Nº 6: VISTA ACCESO CALLE BRAILLE



COAC. Nº SC-012

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

Firma 1 de 1 Francisco Antonio Ruiz Romero	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
	23/07/2026



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 **fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001**

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



IMAGEN Nº 7: DESNIVEL ENTRE PARCELA Y RESTO DE MANZANA



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

En Algeciras, a 7 julio de 2025.

EL ARQUITECTO



Fdo.: Oscar Riestra Tineo.

Firma 1 de 1 Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.



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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
--------------	-------------------------------	------------	--

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	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

PLANOS:

- 1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 2. TOPOGRAFICO Y CATASTRAL.
- 3. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO SEGÚN PGOU.
- 4. PLANO DE RETRANQUEOS ACTUALES Y PROPUESTOS.

Firma 1 de 1	Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
--------------	-------------------------------	------------	--



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


Arquitectura
Urbanismo


Eficiencia
Energética

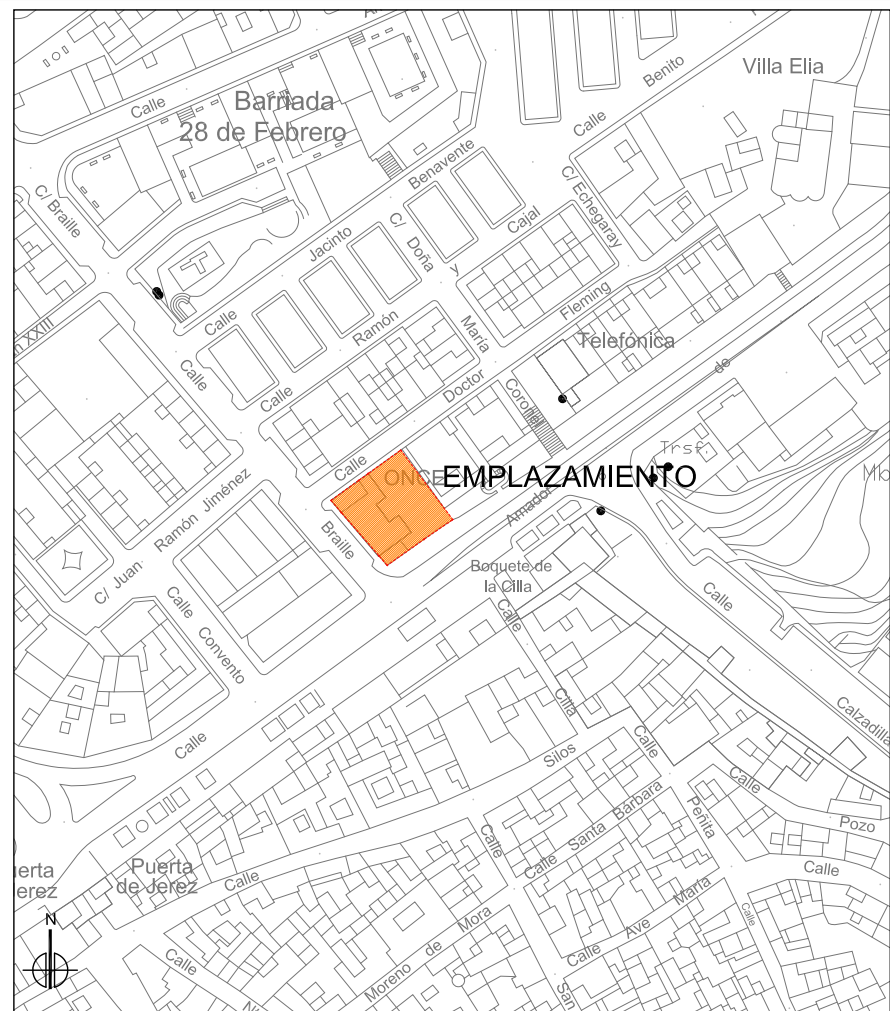

Sostenibilidad
Medio Ambiente

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

**SECRETARIO
GENERAL
ACCIDENTAL.-
DILIGENCIA.-**
Aprobado
inicialmente por
Decreto de la
Alcaldía de fecha
10.07.2026.

23/07/2026

**Francisco
Antonio Ruiz
Romero**



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

ESTUDIO DE DETALLE PARA
MODIFICACIÓN DE RETRANQUEO EN PARCELA
SITA ENTRE LAS CALLES AMADOR DE LOS RÍOS
,BRAILLE Y DR. FLEMING DE TARIFA (CÁDIZ)

SOLICITANTE:

FEGARALZA S.L.

C.I.F. B-86392800

FIRMA:	
--------	--

TÉCNICO REDACTOR :

D. OSCAR Riestra Tineo

COAC N° 510

EXPEDIENTE

FECHA:

FECHA:
JULIO/2025

IRMA:

PLANO Nº:

1

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

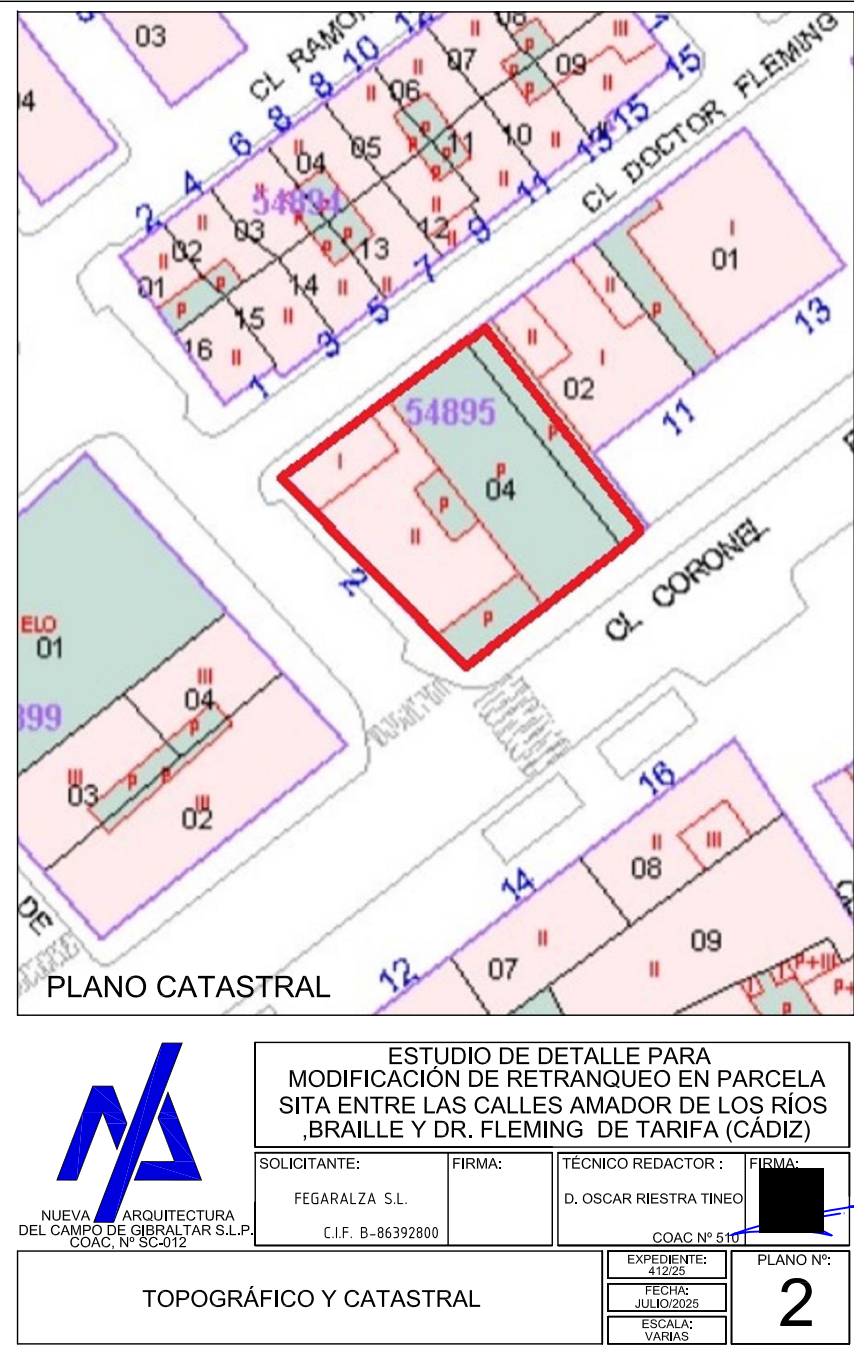
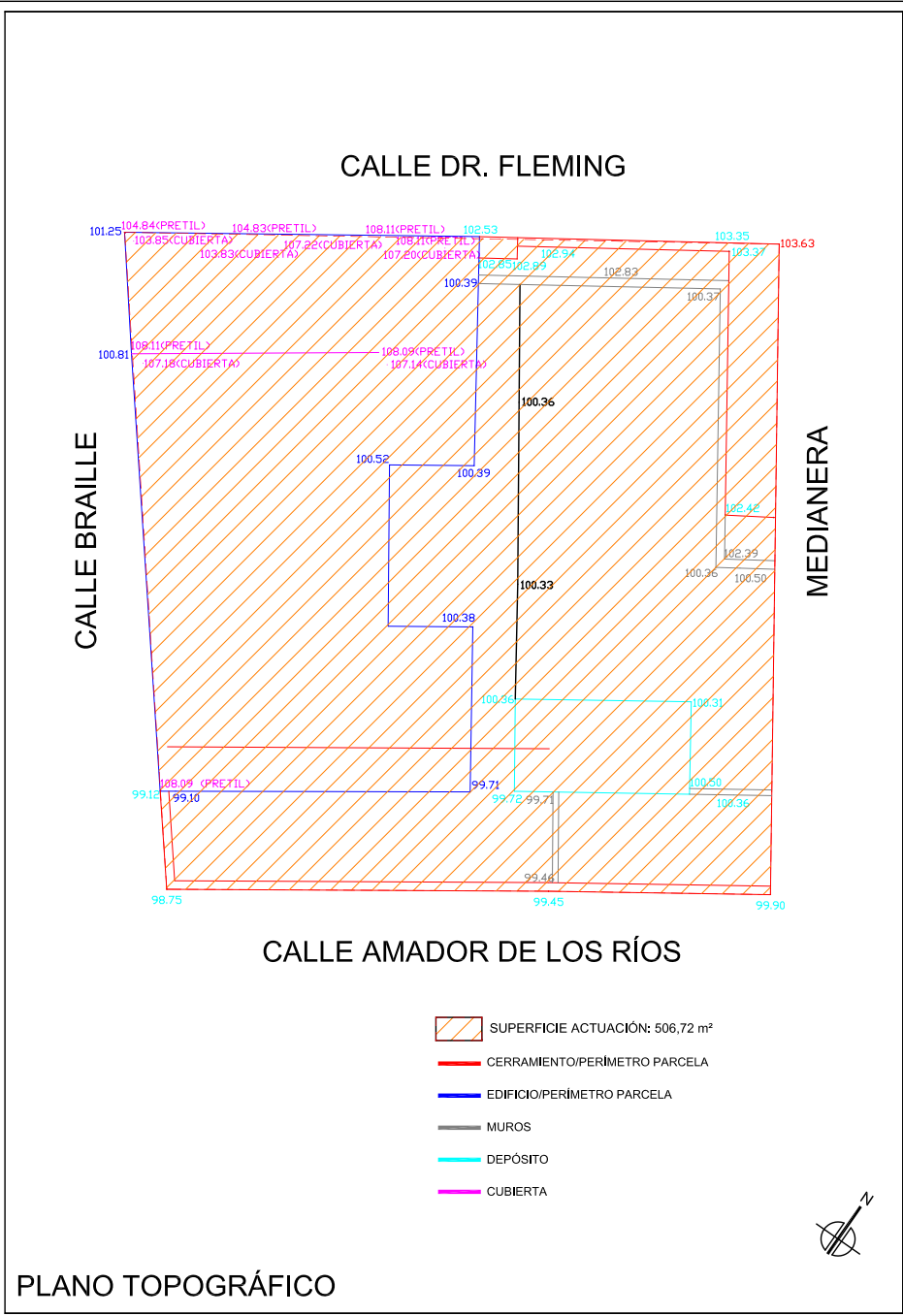
Código Seguro de Validación	fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001
-----------------------------	-------------------------------------

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

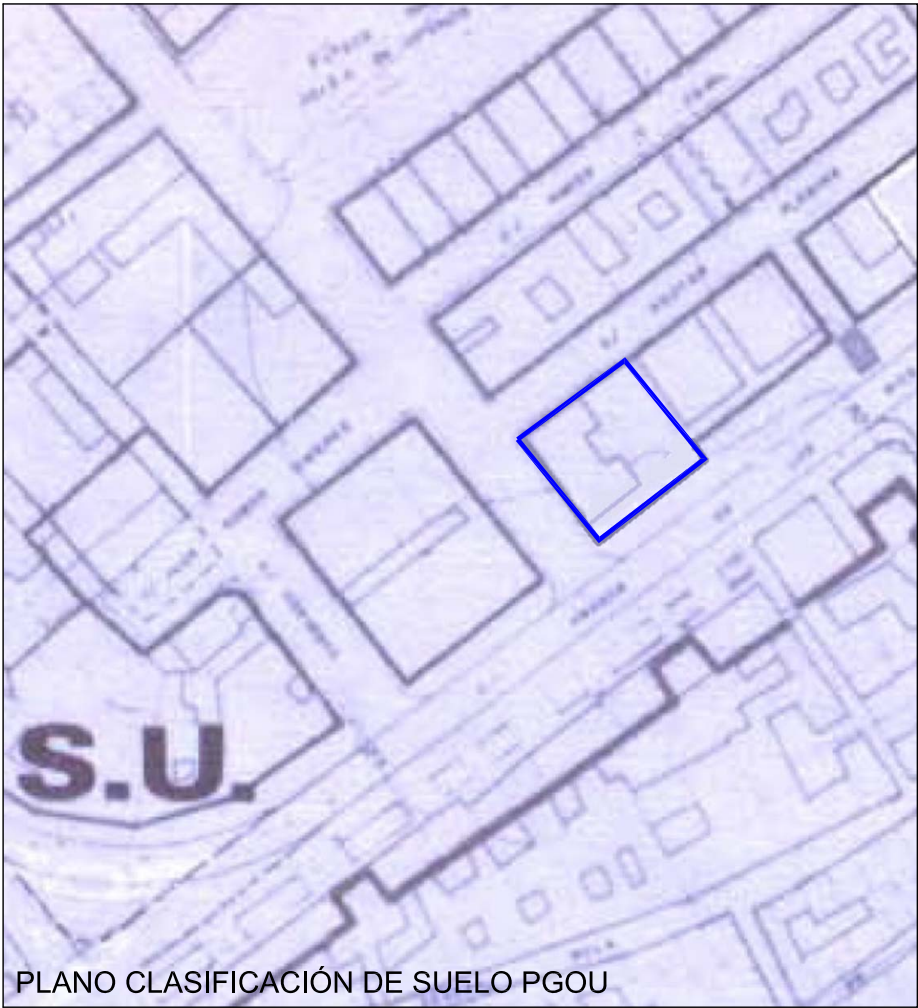
Metadatos	Origen: Origen administración	Estado de elaboración: Original
-----------	-------------------------------	---------------------------------



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
	23/07/2026
Francisco Antonio Ruiz Romero	

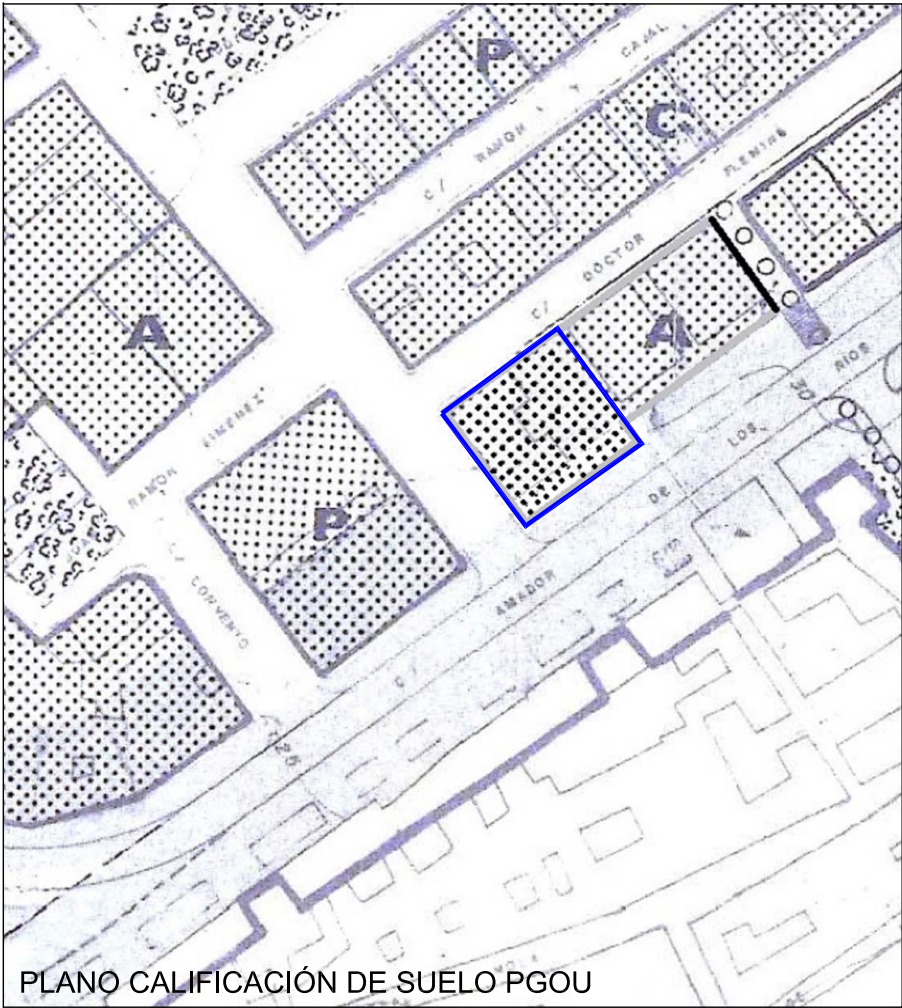


Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
	23/07/2026
	Francisco Antonio Ruiz Romero



PLANO CLASIFICACIÓN DE SUELO PGOU

— ALINEACIÓN (PERÍMETRO PARCELA)



PLANO CALIFICACIÓN DE SUELO PGOU



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

ESTUDIO DE DETALLE PARA
MODIFICACIÓN DE RETRANQUEO EN PARCELA
SITA ENTRE LAS CALLES AMADOR DE LOS RÍOS
,BRAILLE Y DR. FLEMING DE TARIFA (CÁDIZ)

SOLICITANTE:	FIRMA:	TÉCNICO REDACTOR :	FIRMA:
FEGARALZA S.L.		D. OSCAR RIESTRA TINEO	
C.I.F. B-86392800		COAC N° 510	

PLANO CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN
DEL SUELO SEGÚN PGOU

EXPEDIENTE: 412/25	PLANO N°: 3
FECHA: JULIO/2025	
ESCALA: VARIAS	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

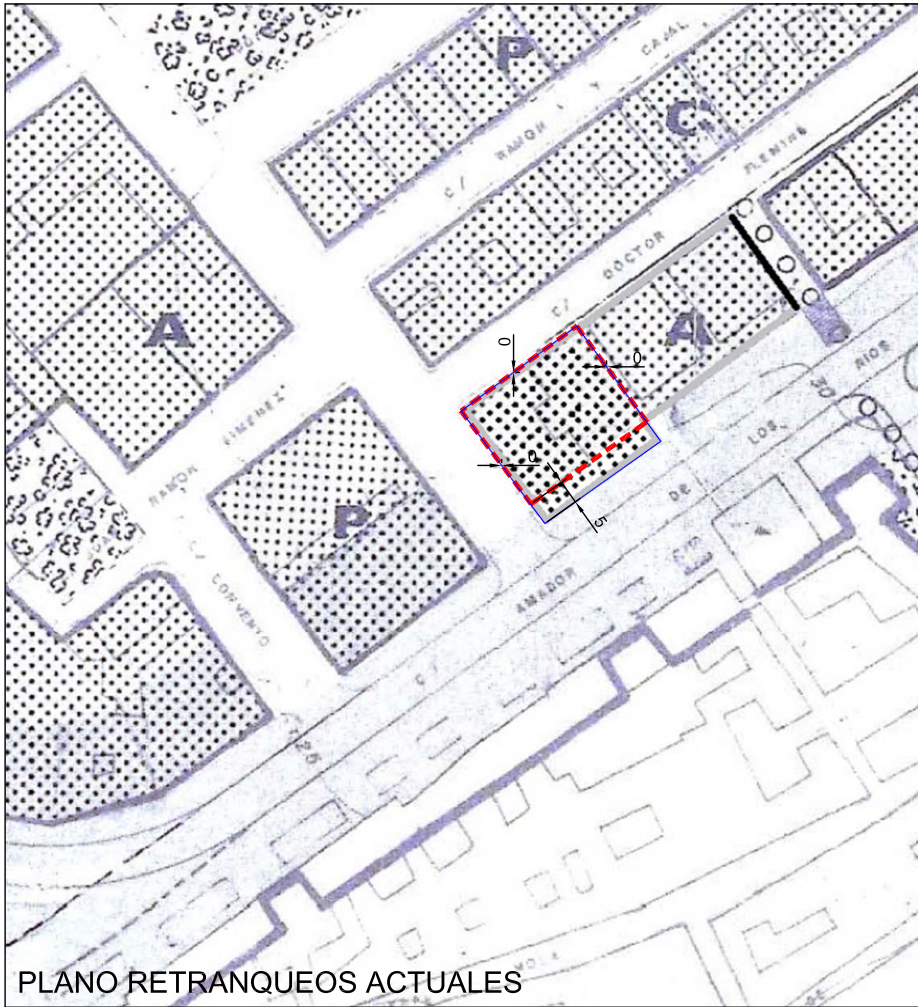
Código Seguro de Validación fbe29e32538b4e0c900c909445b34e8f001

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

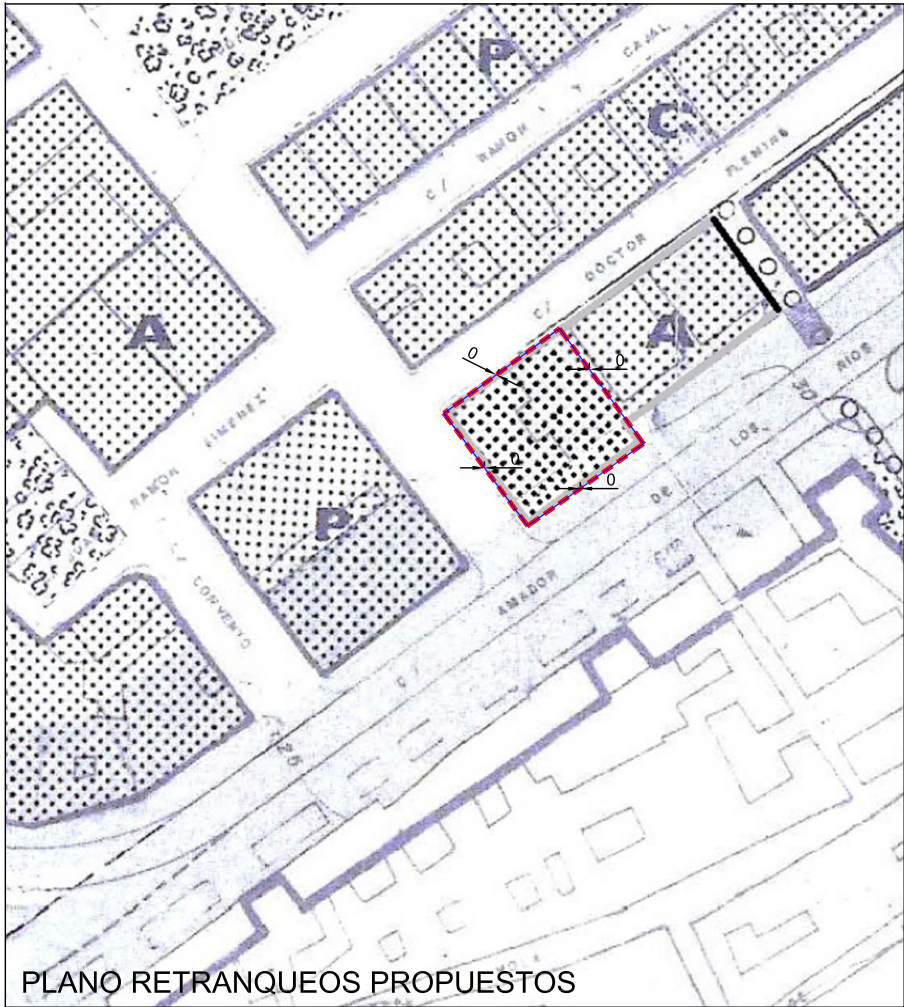
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 10.07.2026.
	23/07/2026
Francisco Antonio Ruiz Romero	



PLANO RETRANQUEOS ACTUALES



PLANO RETRANQUEOS PROPUESTOS

- ALINEACIÓN (PERÍMETRO PARCELA)
- - - RETRANQUEOS MINIMOS



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

ESTUDIO DE DETALLE PARA
MODIFICACIÓN DE RETRANQUEO EN PARCELA
SITA ENTRE LAS CALLES AMADOR DE LOS RÍOS
,BRAILLE Y DR. FLEMING DE TARIFA (CÁDIZ)

SOLICITANTE:	FIRMA:	TÉCNICO REDACTOR :	FIRMA:
FEGARALZA S.L.		D. OSCAR RIESTRA TINEO	
C.I.F. B-86392800		COAC N° 510	

PLANO DE RETRANQUEOS ACTUALES Y PROPUESTOS	EXPEDIENTE: 412/25	PLANO N°: 4
	FECHA: JULIO/2025	
	ESCALA: VARIAS	