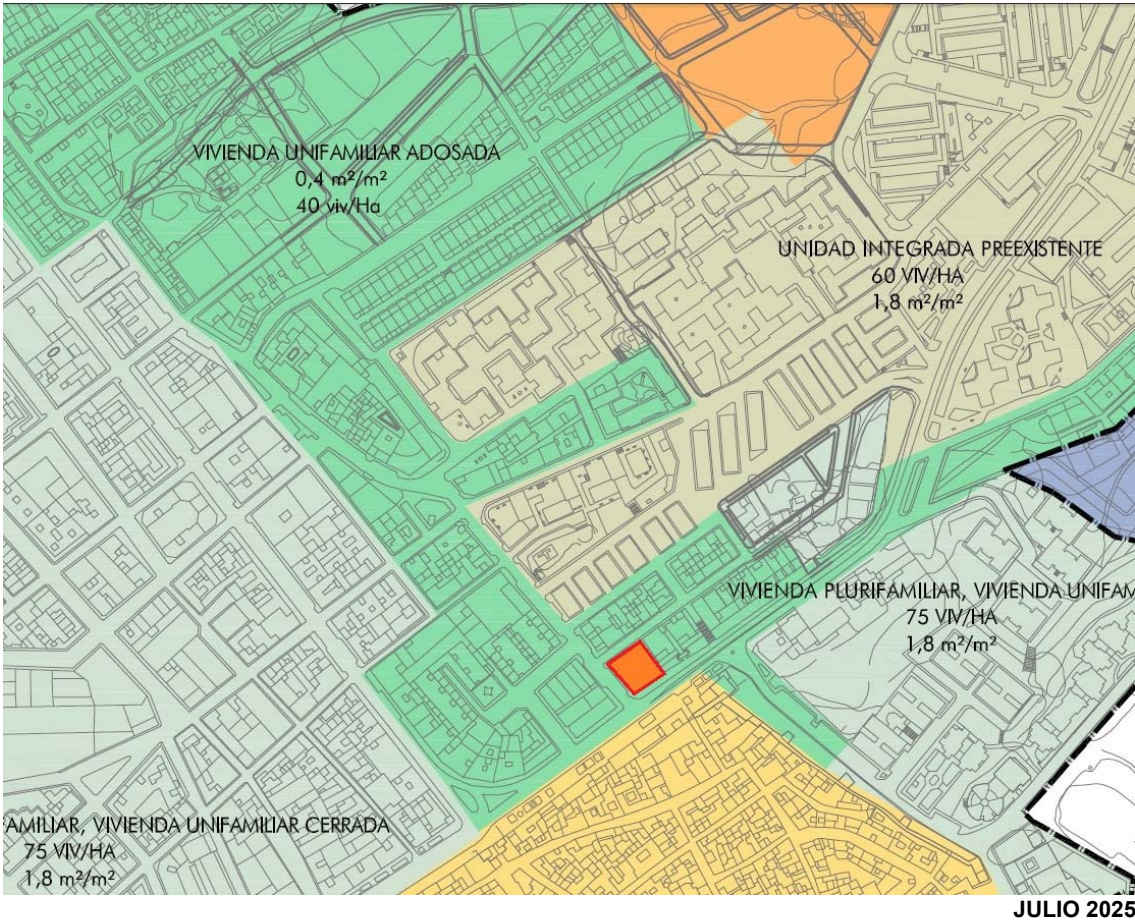


ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE
RETRANQUEO EN PARCELA SITA ENTRE LAS
CALLES AMADOR DE LOS RÍOS, BRAILLE Y
DR.FLEMING DE TARIFA (CÁDIZ).

RESUMEN EJECUTIVO



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:	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12538 - Fecha Registro: 25/08/2025 10:52:00 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	f42268828e0547e6931bde5f1407c5d4001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



RESUMEN EJECUTIVO



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 Francisco Antonio Ruiz Romero	23/07/2026	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	f42268828e0547e6931bde5f1407c5d4001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

1. **CONTENIDO Y ALCANCE.**

El presente Estudio de Detalle se redacta conforme a lo dispuesto en los artículos **71 y 72 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)** y en los artículos **66 a 72 del Reglamento General aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA)**.

Su **contenido** se centra en el ajuste de las **alineaciones y retranqueos** de la parcela sita entre las calles Amador de los Ríos, Braille y Dr. Fleming, en el municipio de Tarifa (Cádiz). De manera concreta, la propuesta consiste en **reducir el retranqueo mínimo de la alineación principal en la Calle Amador de los Ríos de 5,00 m a 0,00 m**, manteniéndose invariables las restantes condiciones urbanísticas establecidas por el planeamiento general.

El **alcance** de la ordenación propuesta se limita a las determinaciones de carácter **detallado**, sin afectar a las determinaciones estructurantes del planeamiento, de acuerdo con la normativa vigente. Por tanto:

- No se modifica la **clasificación ni calificación del suelo**, que permanece como **Suelo Urbano Consolidado** con ordenanza de **Viviendas Adosadas**.
- No se altera la **edificabilidad, el uso global ni el aprovechamiento urbanístico** de la parcela.
- No se incrementa el número máximo de viviendas ni se introducen nuevos usos distintos a los ya permitidos.
- No se afectan los **sistemas generales, dotaciones públicas ni las condiciones ambientales**.

El documento incluye, además de la **memoria justificativa**, los **planos de información y ordenación** que reflejan la propuesta de modificación de retranqueos, así como la normativa urbanística de aplicación.

En consecuencia, este Estudio de Detalle constituye un instrumento **legítimo y proporcionado** para adaptar la ordenación de la parcela a la realidad urbana circundante, garantizando la coherencia morfológica y la integración con las edificaciones colindantes.

2. **ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.**

El ámbito territorial afectado por la presente modificación corresponde al inmueble denominado catastralmente como la Calle Braille nº 2 de Tarifa (Cádiz).

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	f42268828e0547e6931bde5f1407c5d4001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3. OBJETO.

El objeto del Estudio de Detalle es **AJUSTAR EL RETRANQUEO DE LA ALINEACIÓN PRINCIPAL EN LA CALLE AMADOR DE LOS RÍOS A 0,00 M**, manteniéndose el resto de parámetros urbanísticos.

La modificación:

- No altera la clasificación ni la calificación del suelo.
- No modifica la edificabilidad, uso global ni número máximo de viviendas.
- No afecta a sistemas generales ni dotaciones públicas.
- Se justifica urbanísticamente en la **homogeneización de la imagen urbana**, coherente con las edificaciones colindantes, especialmente la situada frente a la Calle Braille, con retranqueo cero.
- No requiere Evaluación Ambiental Estratégica, conforme a la **Ley 7/2007 (GICA)**.

4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

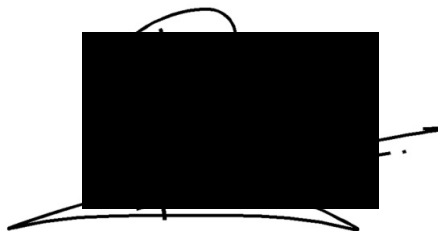
De conformidad con lo previsto en el **artículo 72 del RGLISTA**, la tramitación del Estudio de Detalle podrá conllevar la **suspensión cautelar del otorgamiento de licencias urbanísticas** en el ámbito afectado, mientras dure la tramitación del procedimiento y hasta la aprobación definitiva del mismo, con el fin de garantizar la coherencia de las actuaciones con la ordenación propuesta.

La preceptiva suspensión de Licencias afectaría única y exclusivamente al inmueble sito en la calle Braille nº 2.

No obstante, se podrán conceder licencias en el ámbito en el que se establece la suspensión, en el caso en que el proyecto cumpla, simultáneamente, las condiciones establecidas en el Planeamiento vigente y en el documento de Modificación en trámite.

Algeciras, a 22 de agosto de 2.025

EL ARQUITECTO



Fdo.: Oscar Riestra Tineo

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



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación f42268828e0547e6931bde5f1407c5d4001

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

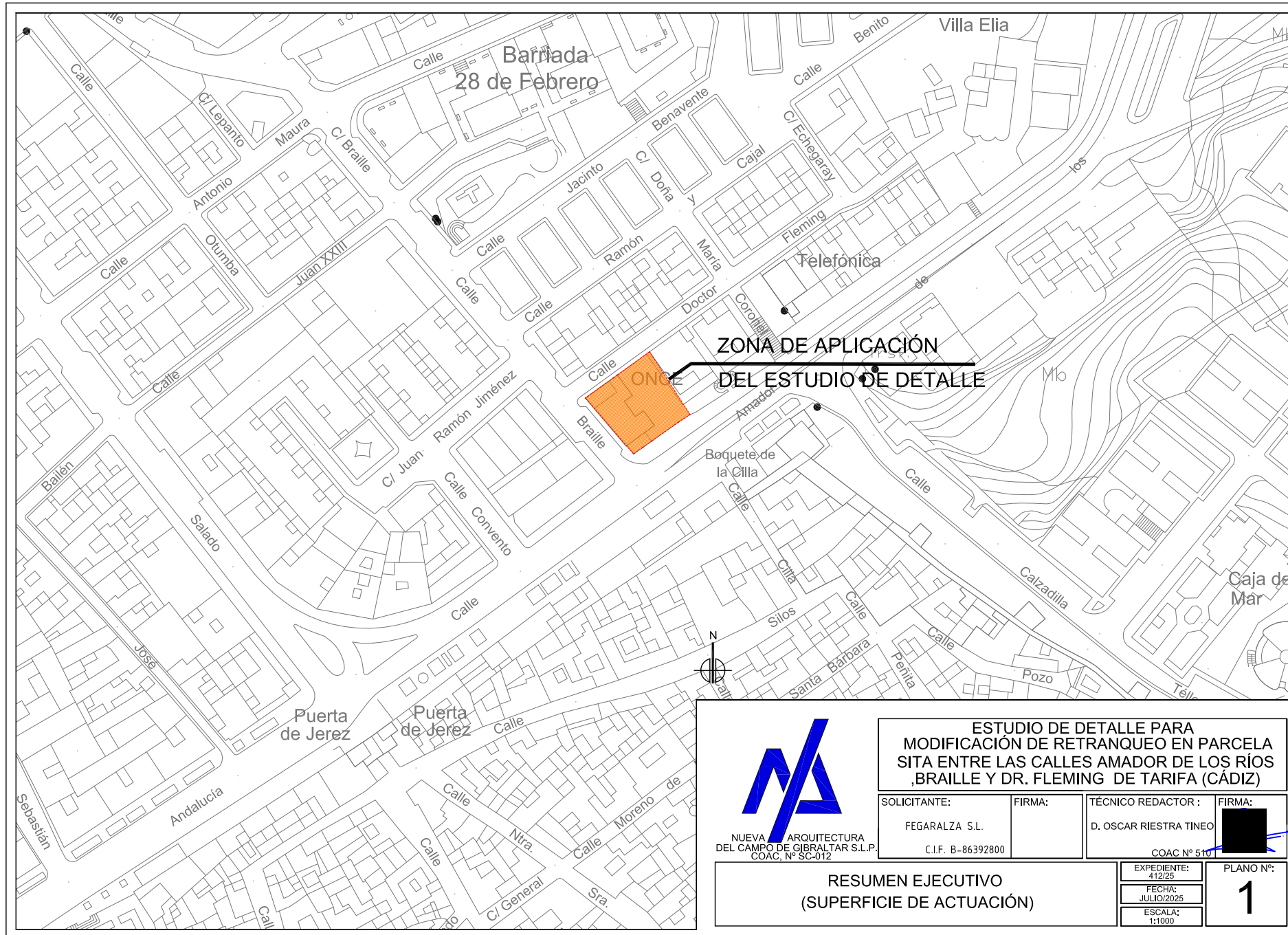
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



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

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

23/07/2026

Francisco
Antonio Ruiz

NUEVA  ARQUITECTURA
DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P.
COAC, Nº 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

RESUMEN EJECUTIVO (SUPERFICIE DE ACTUACIÓN)

EXPEDIENTE:
412/25

FECHA:
11/10/2025

ESCALA:
1:1000

PLANO Nº:

1

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

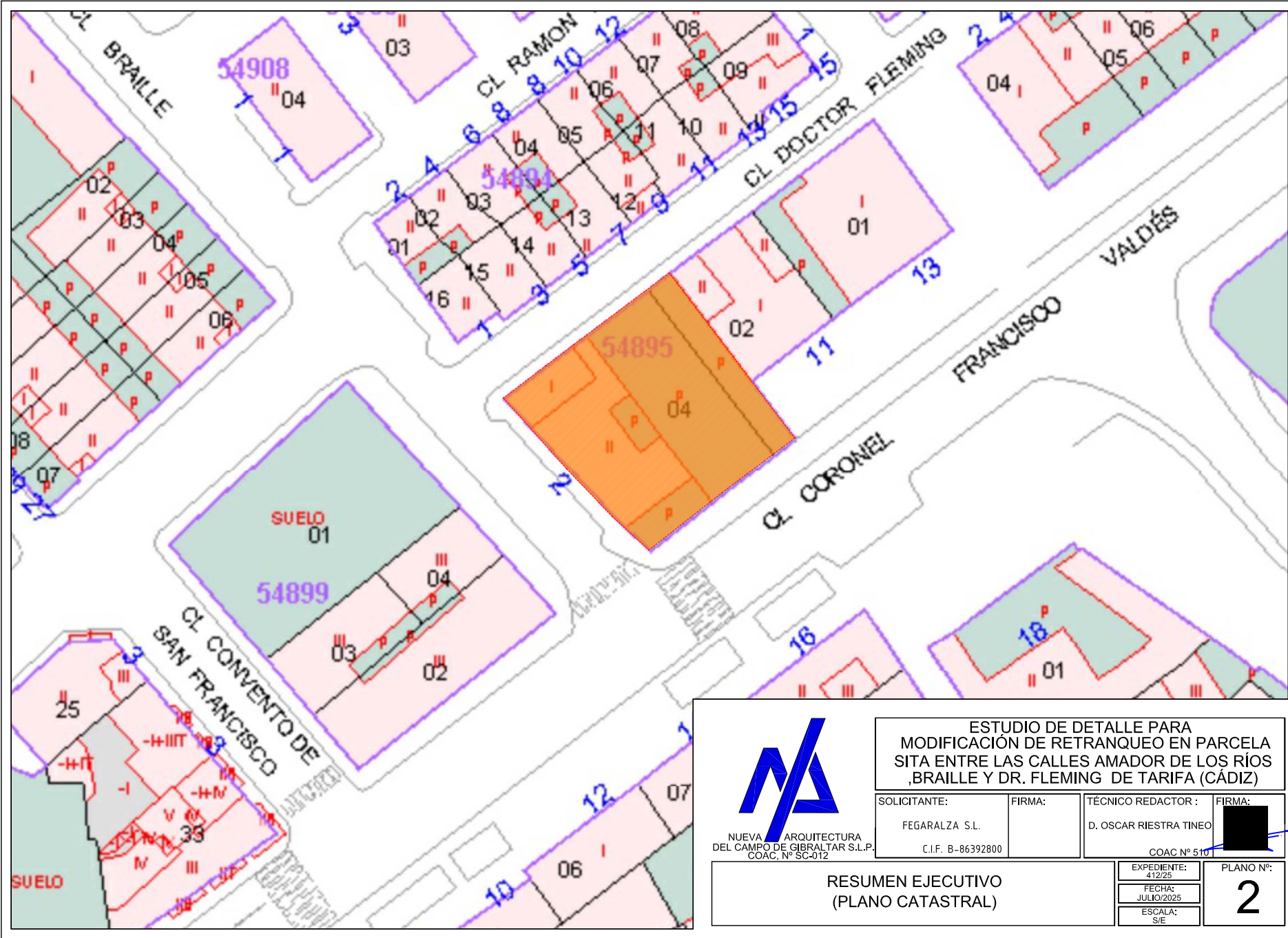
Código Seguro de Validación	f42268828e0547e6931bde5f1407c5d4001
-----------------------------	-------------------------------------

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



 NUEVA ARQUITECTURA DEL CAMPO DE GIBRALTAR S.L.P. COAC, Nº 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 Nº 510		FIRMA:	
RESUMEN EJECUTIVO (PLANO CATASTRAL)				EXPEDIENTE: 412/25		PLANO Nº: 2	
				FECHA: JULIO/2025			
				ESCALA: S/E			