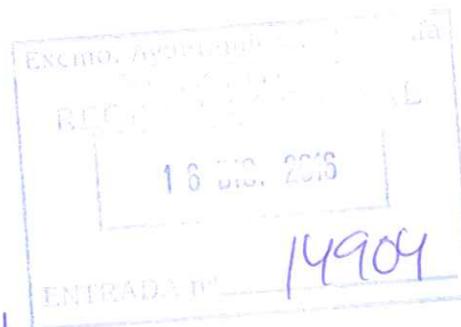


ESTUDIO DE DETALLE

AREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 ATLANTERRA

TARIFA (Cádiz)



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por Decreto

el día **19 FEB. 2017**
(Artículo 74.0 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA: **13 FEB. 2017**
EL SECRETARIO,



ARQUITECTO:

Manuel López García

PROMOTOR:

INMOBILIARIA DEL SUR S.A.

(2013-57)

V16_301116

Noviembre de 2016

Í N D I C E

Í N D I C E.....	1
1 MEMORIA.....	1
1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS	1
1.1.1 Objeto.....	1
1.1.2 Promotor.....	1
1.1.3 Autoría	1
1.1.4 Antecedentes	1
1.2 MEMORIA INFORMATIVA	3
1.2.1 Superficie del terreno afectado.....	3
1.2.2 Emplazamiento del terreno y contornos	4
1.2.3 Características naturales de la finca	4
1.2.4 Condiciones de habitabilidad y comunicaciones	4
1.2.5 Directrices del planeamiento superior	5
1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	5
1.4 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE	7
1.4.1 Zonificación	7
1.4.2 Ocupación	7
1.4.3 Edificabilidad.....	7
1.4.4 Alturas	8
1.4.5 Línea de edificación.....	8
1.4.6 Patios.....	9
1.4.7 Separación entre edificios.....	9
1.4.8 Usos.....	9
1.4.9 Número de estacionamientos.....	10
1.5 MEMORIA JUSTIFICATIVA	10
1.5.1 Contenido documental.....	10
1.5.2 Adecuación a las determinaciones del Plan General de Ordenación de Tarifa	10
1.5.3 Cumplimiento de la Ley 22/1988, de Costas, y su Reglamento general.....	11
1.6 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR EL E.D.	12
1.6.1 Ocupación	12
1.6.2 Edificabilidad.....	12
1.6.3 Alturas	12
1.6.4 Usos.....	12
1.6.5 Estacionamientos	13
1.7 INFRAESTRUCTURA VIARIA	14
1.8 OTRAS INFRAESTRUCTURAS	14
1.9 CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	14
2 PLANOS	16

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado legalmente por DECRET

9 FEB. 2017

TARIFA, 3 FEB. 2017
EL SECRETARIO



1.1 DATOS IDENTIFICATIVOS

1.1.1 Objeto

El presente documento lo constituye la formalización del **ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 (UA-1) ATLANTERRA**, sita en el término municipal de **Tarifa** (Cádiz.)

1.1.2 Promotor

Promueve el presente documento la entidad "**Inmobiliaria del Sur, S.A.**" con C.I.F. A-41.002.205, y domicilio en la calle Ángel Gelán nº 2 de la localidad de Sevilla.

1.1.3 Autoría

Es autor del presente Proyecto de Reparcelación **Manuel López García**, arquitecto colegiado con el número 2.666 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y domicilio en Avda. Luis de Morales nº 32, mod.401 (C.P.41018) de la localidad de Sevilla.

1.1.4 Antecedentes

La sociedad "Atlanterra, A.G.", promotora de la Urbanización "Cabo de Plata", fue fundada en la ciudad de Zug (Suiza), el 22 de marzo de 1962, con capital suizo, y la finalidad de promover una urbanización en España, concretamente en las costas atlánticas de la provincia de Cádiz.

A tal fin fueron adquiridos, en el mismo año 1962 unos terrenos, parte de los cuales son el objeto del presente documento, que reunían cuantas cualidades eran necesarias para el fin que se proponía.

La finalidad de la promoción era potenciar los valores de sosiego y reposo, y los terrenos, con pendientes hacia el mar y dotados de una gran vegetación de monte bajo y macizos rocosos que afloran caprichosamente a la superficie, reunían condiciones óptimas para ello.

Con la finalidad de ordenar tales terrenos, se acometió la redacción de un Plan de Ordenación, realizado por el arquitecto D. Miguel Durán Loriga, bajo las directrices del asesor urbanístico de "Atlanterra, A. G.", Sr. Rotter. Dicho Plan fue aprobado el 12 de septiembre de 1966 por los Organismos competentes.

Por una serie de motivos, hubo la necesidad de acometer una modificación del primer Plan de Ordenación, por lo que la sociedad urbanizadora decidió realizarla, encargando para ello al arquitecto D. Joaquín Cuello Garnelo la redacción de un nuevo Plan de Ordenación. Dicho Plan se redactó y aprobó en el año 1971 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz.

El 28 de junio de 1971 se inició dicha tramitación, abriéndose información pública mediante anuncio público en el B.O.P. del día 28 de julio de 1972 y presentándose el "Plan de Promoción Turística" de acuerdo con las directrices marcadas por el Ministerio; el Plan fue aprobado por Orden Ministerial del 8 de octubre de 1974, publicada en el B.O.E. del 14 de noviembre siguiente.

El Plan mencionado fue redactado por el Dr. arquitecto D. Joaquín Cuello Garnelo y el Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional "Cabo de Plata" fue aprobado por Decreto 1.774/1980, de 30 de junio (B.O.E. de 5 de septiembre de 1980.)

El planeamiento mencionado fue mantenido y adaptado por las diferentes revisiones del Plan General de Ordenación de Tarifa, el cual determinó que el desarrollo urbanístico de la entonces denominada "Unidad de Actuación UA-1" se realizara a través de Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Por tal motivo quedó redactado el Estudio de Detalle (Expte. A-010/2003) por el arquitecto Manuel López García en el año 2002 y aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el 17 de enero de 2003, (anterior a la entrada en vigor LOUA). La aprobación definitiva por parte del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa se realizó con fecha 01 de marzo de 2005, habiendo sido publicado en el BOP nº113 de 19 de mayo de 2005.

Posteriormente, el Estudio de Detalle fue declarado nulo, en Sentencia dictada por el Tribunal Superior de justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso Administrativo, de fecha 7 de abril de 2011 (Rec. Contencioso nº161/2009). Ratificado en Casación (recurso nº3727/2011), por Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo.

Con fecha 12 de mayo de 2005 se presenta para su tramitación el correspondiente Proyecto de parcelación (Expte A-16/2005), al entenderse que el ARI-AT-01 ("Unidad de Actuación UA-1" del Texto refundido del PGOU de Tarifa) está clasificada como suelo urbano consolidado; de hecho fue aprobado inicialmente mediante decreto nº 5.396 del Alcalde de fecha 24 de noviembre de 2008, publicado su anuncio en el Diario Europa Sur (16/12/2008) y BOP de Cádiz nº 240 de 16 de diciembre de 2008.

La UA-1 de Atlanterra tenía la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU para materializar el uso hotelero, ya que así lo establecía el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa aprobado el 18 de octubre de 1995, ordenación pormenorizada que ha sido asumida por la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 23 de marzo de 2010.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE de parcelación aprobado por Decreto de 13 FEB. 2017. Se inicia la tramitación de la adaptación pormenorizada del planeamiento urbanístico de la UA-1 de Atlanterra, en virtud de lo establecido en el artículo 13 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Tarifa, de 13 FEB. 2017. EL SECRETARIO,

La Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de 1995 (aprobada definitivamente el 23-03-2010 y publicada el 27-10-2010 BOP nº205), ha incluido los terrenos soportados de la UA-1 en la categoría de suelo urbano no consolidado, manteniéndole obviamente el uso hotelero y una edificabilidad de 0,82 m²/m², equivalente al volumen asignado por el Plan General de 1985.

Con fecha 19 de octubre de 2013 se presenta para su tramitación MODIFICACIÓN DEL PGOU DE TARIFA EN EL AMBITO DE U.A. Nº 1 DE ATLANTERRA: REDELIMITACION AMBITO DE LA UNIDAD (Expte A-20/2013 del Área de Urbanismo). El objetivo de esta Modificación es ajustar la superficie de la unidad de actuación al levantamiento topográfico ejecutado para el desarrollo urbanístico de la misma, que incorpora a la escala adecuada la delimitación del dominio público marítimo-terrestre facilitado por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar. El resultado de esta redelimitación de la Unidad de Actuación y del levantamiento topográfico efectuado arroja una superficie para la Unidad de Actuación UA-1 de 36.689,10m². Dicha modificación queda Aprobada inicialmente con fecha 27 de mayo de 2014 y publicada en el BOP del 12 de junio de 2014. Tras el sometimiento a información pública y la recepción de los informes sectoriales correspondientes, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el 25 de noviembre de 2014, acordó la Aprobación Provisional y la remisión del expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo para la resolución del expediente. El 6 de octubre de 2015, mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, se aprueba definitivamente, condicionando el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y su publicación a la presentación de un nuevo documento que subsane los condicionantes advertidos en el informe. El 22 de octubre de 2015, se presenta nuevo documento de Modificación Puntual ajustado a lo indicado en el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 6 de octubre de 2015, el cual es aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 15 de diciembre de 2015.

1.2 MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1 Superficie del terreno afectado

El ámbito delimitado por la Unidad de Ejecución posee una superficie total, resultado de la medición efectuada sobre el terreno, de **36.689,10m²**, enclavados en una franja costera de unos 185,00 m. de ancho, próxima al núcleo poblacional de Zahara de los Atunes y colindante con la urbanización "Atlanterra" y que en la Adaptación parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa se denomina ARI-AT-01.

La finca tiene la forma de un polígono irregular, asemejándose en su conjunto a un trapecio; topográficamente, el terreno es prácticamente plano, con una leve pendiente descendente desde la carretera de acceso a la urbanización hacia el mar. El desnivel máximo existente en los terrenos de la finca es de unos 5,00 m.

1.2.2 Emplazamiento del terreno y contornos

La urbanización denominada "Atlanterra" se encuentra situada en el término municipal de Tarifa, en la provincia de Cádiz, a una distancia aproximada del núcleo urbano de Tarifa de 41,00 km y próxima al pequeño pueblo de pescadores denominado Zahara de los Atunes. El acceso a dicha urbanización se realiza en óptimas condiciones, a la altura del P.K. 54,800 de la C.N.-340 (Cádiz-Málaga), en el punto en el que se ubica la denominada "Venta de Relín", mediante una carretera de 14,00 km que parte desde la "Venta de Duarte", en el P.K. 42,500 de la C.N.-340, y enlaza con la antes mencionada a la altura de la entrada al pueblo de Zahara de los Atunes. Otro acceso lo constituye la nueva carretera que enlaza Barbate con su pedanía, Zahara de los Atunes.

La urbanización goza de un clima francamente óptimo, ya que las suaves temperaturas existentes en invierno constituyen un factor importantísimo, al proporcionar las mejores condiciones incluso en dicha estación del año.

1.2.3 Características naturales de la finca

Los terrenos objeto del presente documento reúnen todas las condiciones exigibles, a nuestro juicio, desde el punto de vista de habitabilidad, comunicaciones y topografía. La actuación conllevaría, además, la mejora de sus actuales condiciones.

1.2.4 Condiciones de habitabilidad y comunicaciones

- a) *Situación en la denominada "Costa de la Luz."*
- b) *Ubicación en el término municipal de Tarifa, concretamente a pocos kilómetros de Cádiz, El Puerto de Santa María y Algeciras (puntos turísticos internacionales); se encuentra asimismo, muy próxima a otros centros turísticos de esta zona.*
- c) *Comunicación, por medio de la CN-340, con distintos puntos turísticos de la Costa del Sol occidental, sin necesidad de recorrer demasiados kilómetros, dada la ubicación de la finca.*
- d) *Comunicación por mar, desde los puertos de Málaga, Algeciras y Cádiz, donde hacen escala las principales líneas de buques de pasajeros y de carga del Mediterráneo y del Atlántico, lo que proporciona a la urbanización excelentes comunicaciones con los puntos más diversos.*
- e) *Comunicación aérea con todo el mundo, al igual que con el resto de España, a través de los aeropuertos internacionales y nacionales de Málaga, Jerez de la Frontera y Gibraltar, independientemente de la posible construcción del aeropuerto del Campo de Gibraltar.*
- f) *Paisaje circundante que proporciona vistas de gran belleza sobre el Estrecho de Gibraltar y el continente africano, así como hacia la Serranía de Plata y sus alrededores.*

DILIGENCIA.- En presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa, el día 13 FEB. 2017.

EL SECRETARIO,

1.2.5 Diretrizes del planeamiento superior

Al encontrarse la finca dentro del término municipal de Tarifa, se ha de cumplimentar lo exigido por el Plan General de Ordenación vigente y su modificación en el ámbito de la UA-1 (Expte: A-20/2013 Área de urbanismo) para dicho municipio. La zonificación prevista para el presente Estudio de Detalle está definida en dichos documentos de la siguiente forma:

Situación: Situada entre las Unidades de Actuación números 2 y 5, el límite del Suelo Urbanizable Programado y la L.D.Z.M.T.

Superficie 36.689,10 m²

Uso global: Turístico

Uso pormenorizado. Hotelero

Propietario: Único

Objetivos: Ordenación de la parcela para su adecuación a las determinaciones de la vigente Ley de Costas y una mejor integración dentro del contexto en el que se desarrolla. Para ello se mantienen la edificabilidad y el uso asignados a la parcela y se limita el número máximo de plantas a cuatro. Asimismo se establece una franja de espacios libres de 20,00 m., contados desde la ribera de mar deslindada de acuerdo con los criterios de la Ley de Costas, no siendo nunca inferior a 100,00 metros desde el deslinde actual de la Z.M.T., como protección de la playa. Dentro de la Unidad de Actuación, se preverá suelo con destino a aparcamiento público, con una capacidad mínima de 100 unidades. Las penetraciones peatonales a la playa no distarán entre sí más de 200,00 metros; según se expresa en el plano indicativo de ordenación propuesta.

Planeamiento preceptivo: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

Altura máxima: 2 a 4 plantas, según esquema.

Edificabilidad: 0,82 m²t/m²s

1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

El objeto del presente documento es redistribuir la edificabilidad asignada al ámbito del ARI-AT-01 (UA.1), fijando asimismo los parámetros relativos a la ordenación de los volúmenes edificables permitidos, mediante la fijación del área susceptible de ser ocupada por la edificación, los retranqueos obligados y la ubicación de zonas o servidumbres de paso.

Dentro del ámbito del Estudio de Detalle, en su límite noreste, se localiza una pequeña franja de 693,10m² de superficie, correspondiente a una parte del sistema general viario que transcurre a lo largo de toda la urbanización Atlanterra.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado
Iniciado en Tarifa, a las 10:00 de la mañana del día 03 de febrero de 2017

el día 09 FEB. 2017
(Artículo 17 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



DILIGENCIA.- El ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 ATLANTERRA TARIFA (CÁDIZ)" DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por DECRETO



Plano PA.AT-01: Clasificación del suelo urbano y urbanizable, categorías, sistemas generales y bienes de interés cultura (Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa).

Dicho Sistema General de Comunicaciones, se encuentra en uso desde hace más de 40 años y se constituye como principal eje vertebrador y acceso único al núcleo poblacional de Atlanterra.

Esta superficie, de propiedad municipal, se incluye a los efectos de recoger su ordenación pormenorizada y reurbanización, conjuntamente con el viario resultante de la nueva ordenación.

Art. 112.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía:

<< 2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.>>

La edificabilidad asignada por el Plan General, de acuerdo con lo señalado anteriormente (transcripción de la ficha de características), y referida a la superficie resultaría:

$$\text{Superficie edificable máxima} = 36.689,10 \text{ m}^2 \times 0,82 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 30.085,06 \text{ m}^2$$

La Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del PGOU de Tarifa establece que el desarrollo de la edificación se regirá por lo dispuesto en el Plan de Ordenación Cabo Plata para el suelo urbano no incluido en unidades de actuación. Dado que el ARI AT 01 se corresponde con la Unidad de Actuación UA-1 del citado Texto Refundido, la ocupación máxima deberá ser establecida por el Estudio de Detalle. Se establece la superficie máxima ocupable en el 40%.

$$\text{Ocupación máxima} = (36.689,10 \text{ m}^2 - 4.971,10^1 \text{ m}^2) \times 0,40 = 12.687,20 \text{ m}^2$$

¹ Superficie correspondiente al viario v1 y SGV

9 FEB. 2017

1.4 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.4.1 Zonificación

Se definen las siguientes subzonas, para las cuales se fijan la edificabilidad y ocupación máxima correspondiente:

ZONA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² i)	ALTURA MÁX. (nº plantas)	OCUPACIÓN MÁXIMA sobre rasante (m ²)
H-1	2.771,96	29.785,06	2	12.387,20
H-2	12.548,57		4	
H-3	3.197,77		2	
ZL-1	9.496,70	300,00	2	300,00
ZL-2	2.590,00	-	-	-
ZL-3	1.113,00	-	-	-
V 1	4.278,00	-	-	-
V 2	693,10	-	-	-
TOTALES	36.689,10	30.085,06		12.687,20

La zona V2 es un bien de dominio público existente (SGV), la zona V1 tiene como destino el dominio público municipal.

1.4.2 Ocupación

Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, según queda definido en 1.4.5, sobre un plano horizontal.

La línea de edificación se dispondrá, sin que exceda de las líneas de movimiento de la edificación marcada en el plano correspondiente.

Bajo la rasante de la acera, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, plantas sótano y semisótano en las condiciones establecidas en el art.1.6.31 de las normas urbanísticas del PGOU, la construcción podrá ocupar el 100% de la superficie de la parcela.

1.4.3 Edificabilidad

- La edificabilidad máxima será la señalada (en m² de techo) para cada zona en el cuadro incluido en el presente documento, dispuesto asimismo en el plano de ordenación correspondiente.
- Se computará como tal, en aplicación de las normas urbanísticas del PGOU la superficie por encima de la rasante de la acera, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos.

- c) No se computaran los espacios en sótano y semisótano, ni los cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras e instalaciones propias de la edificación en planta de cubierta si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

1.4.4 Alturas

- a) La altura máxima de las edificaciones será la marcada expresamente (en cuanto a número de plantas) en el cuadro y planos incluidos en el presente Estudio de Detalle.
- La altura máxima es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
 - La altura máxima de la edificación en la zona de (2) dos plantas será de (9) nueve metros.
 - La altura máxima de la edificación en la zona de (4) cuatro plantas será de (17) diecisiete metros.
- b) Por encima de la altura señalada se permitirán pérgolas, cuartos de máquinas de ascensor, cajas de escaleras e instalaciones propias de la edificación (aire acondicionado, placas solares, de telecomunicación, etc.), piscinas, así como cualquier uso admitido, y que en todos los casos quedará condicionado a que todos sus puntos queden retranqueados de la línea de edificación un mínimo de tres (3) metros, y cuya superficie total no excederá de un 25% de la superficie teóricamente edificable en la planta inmediatamente inferior.
- c) En lo referente a las alturas mínimas libres se aplicarán las determinaciones del Plan General:
- Plantas bajas: 3,20 m en zonas comunes, y 2,70 m en el caso de habitaciones de hotel.
 - Resto de plantas superiores: 2,70 m.
 - Las alturas en pasillos interiores de habitaciones, aseos, cuartos de instalaciones, cocina, vestuarios, cámaras, almacenes, etc., podrán reducirse a 2,50 m.

1.4.5 Línea de edificación

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa, el día 09 FEB. 2017 (Artículo 14.0 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

TARIFA, 13 FEB. 2017
EL SECRETARIO,

- a) La línea de edificación quedará comprendida dentro del área de movimiento de la edificación (AREA DE EDIFICACION), área delimitada en los planos de ordenación por la línea (c).
- b) Los cuerpos volados cerrados, balcones, cornisas y aleros podrán sobrepasar la zona del área de movimiento de la edificación en un máximo de 3 m.

1.4.6 Patios

Se permiten los patios de luces, de ventilación, abiertos e inglés.

1.4.7 Separación entre edificios

La separación de los planos de la fachada entre edificaciones, según queda definido en 1.4.5, será como mínimo de $H/5$, siendo H el sumatorio de las alturas, medidas hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta de ambas fachadas.

1.4.8 Usos

Los usos a implantar en las diferentes zonas serán los siguientes:

1.4.8.1 Zonas "H-1", "H-2" y "H-3"

- a) Uso pormenorizado: Hotelero (Hoteles, Hostales, Pensiones y Hoteles-Apartamentos).
- b) Uso compatible. Comercial en planta baja y estacionamiento de vehículos, tanto en superficie como en planta sótano.

1.4.8.2 Zona "ZL-1"

- a) Uso pormenorizado: Áreas libres privativas, uso deportivo, esparcimiento, e instalaciones complementarias de los mismos.
- b) Uso compatible: Edificaciones destinadas a restauración, club social, deportivo y cualquier otra vinculadas a los usos deportivos y de esparcimiento o instalaciones. Estacionamiento de vehículos, tanto en superficie como en planta sótano.

1.4.8.3 Zona "ZL-2"

Con relación a los usos permitidos se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, en concreto lo especificado en la Sección 1ª y su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en la denominada ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN y al artículo 17 de la ley

7/2002 (LOUA).
El presente ESTUDIO DE URBANISMO ha sido aprobado por Decreto
Inicio de obra por Decreto
Uso pormenorizado: Áreas libres de uso y disfrute público.

el día 9 FEB. 2017
(Artículo 4.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
TARIFA, 3 FEB. 2017
EL SECRETARIO,



1.4.8.4 Zona "ZL-3"

Con relación a los usos permitidos se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, y su Reglamento General, en concreto lo especificado en los artículos 24 y 25 de la ley de Costas, para dicha zona, debiéndose respetar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 para las servidumbres de tránsito y de acceso al mar respectivamente. Sección 1ª y su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en la denominada ZONA DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO,

1.4.8.5 Zona "V"

Los usos permitidos serán el tránsito de vehículos y personas, así como los estacionamientos de vehículos en superficie. Excepcionalmente, y previa concesión de la Administración pública correspondiente, podrán concederse autorizaciones para usos comerciales o de hostelería, que no requieran la instalación de edificaciones o construcciones, fijas o provisionales, que consuman edificabilidad, de acuerdo con los criterios establecidos para su cómputo, en el presente Estudio de Detalle y, en su defecto, en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

1.4.9 Número de estacionamientos

El planeamiento general exige una previsión mínima de estacionamientos públicos de 100 unidades.

1.5 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.5.1 Contenido documental

El presente modificado del Estudio de Detalle se adapta a los criterios y determinaciones contenidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Según la LOUA, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento superior en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido. Los Estudios de Detalle pueden establecer la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y fijar las alineaciones y rasantes.

No se aumenta el volumen construido, ni la altura determinada por el Plan General de Ordenación de Tarifa y sus modificaciones en el ámbito de la unidad, ni se altera el uso permitido.

1.5.2 Adecuación a las determinaciones del Plan General de Ordenación de Tarifa

Al realizar el presente documento se ha tenido en cuenta lo indicado en el vigente PGOU de Tarifa y sus modificaciones puntuales para la Unidad de Ejecución, cumplimentándose lo indicado en dicho Planeamiento.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE se ha realizado en el día 9 FEB. 2017, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico,

TARIFA, 13 FEB. 2017
EL SECRETARIO,

9 FEB. 2017

Se ha adecuado la solución planimétrica a las determinaciones de la legislación del suelo, fijándose como definitivo el último deslinde de la zona del dominio público marítimo-terrestre establecido por la Administración competente en materia de costas (DL-41-CA, aprobado por O.M. de fecha 15 de septiembre de 1992).

Se ha considerado una dotación de aparcamientos públicos de 100 plazas, en consonancia con lo exigido por el PGOU (100 plazas).

Las penetraciones peatonales de acceso a playas se encuentran a distancias menores que las requeridas por el P.G.M.O.

Se han incorporado en el Estudio de Detalle los nudos de intercambio y giro de la red viaria, en los puntos de penetración a las Unidades de Ejecución.

Se respeta escrupulosamente el esquema de alturas máximas previstas por el planeamiento vigente, considerando que el espíritu de dicho esquema es el de no producir barreras a las vistas y soleamiento de los distintos bloques y alturas, y crear un perfil descendente hacia el borde del mar.

El esquema planimétrico adopta la solución de situar los elementos estructurantes en una retícula oblicua con respecto al mar y a la carretera principal de acceso; potenciando las visiones de conjunto y rompiendo a su vez la sensación de "muro" o "cortina urbana."

Se respetan escrupulosamente la tipología y edificabilidad propuestas en el Planeamiento vigente.

Quedan por tanto justificadas las soluciones contenidas en el Estudio de Detalle, y ajustadas las mismas a las directrices de orden superior.

1.5.3 Cumplimiento de la Ley 22/1988, de Costas, y su Reglamento general

1.5.3.1 Zona de servidumbre de protección

En esta zona, se respetan las limitaciones contenidas en la Ley y el Reglamento de Costas, aceptando la delimitación de la zona de "Servidumbre de Protección" y su trazado a 20,00 metros desde el deslinde de la zona del dominio público marítimo-terrestre. Así, toda la edificabilidad se dispone fuera de la citada zona de "Servidumbre de Protección", y en ésta tan sólo se prevé su ordenación mediante espacios libres, de acuerdo con los criterios del organismo competente en materia de Costas.

1.5.3.2 Zona de influencia

La llamada "Zona de Influencia", regulada en la Ley de Costas (artículo 30º), está sujeta a unas limitaciones que se observan, asimismo, en el presente Estudio de Detalle.

1.5.3.3 Zona de tránsito

La llamada "Zona de servidumbre de Tránsito", que recae sobre una franja de 6,00 m, medidas tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, está regulada asimismo en la Ley de Costas (artículo 27º), y debe sujetarse a unas limitaciones que se observan, asimismo, en el presente Estudio de Detalle.

1.5.3.4 Apantallamientos

El artículo 59.1.b del Reglamento General de Costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, también establece que se deberá evitar la "formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes."

En este sentido, como se observa en los planos del Proyecto, el volumen edificable otorgado por el planeamiento general se reparte en diferentes ámbitos, de manera que se evita su acumulación en una sola construcción.

A su vez, los diferentes cuerpos de edificación en altura en ningún caso se conforman paralelos a la línea de la costa, sino en sentido sensiblemente perpendicular a la misma, de manera que se evita el establecimiento de una "barrera" edificatoria en esa zona concreta de litoral. La solución adoptada se nos presenta como la más adecuada para repartir el volumen edificatorio respetando los criterios señalados por la legislación de costas.

1.6 Justificación de las determinaciones establecidas por el E.D.

1.6.1 Ocupación

De acuerdo con en este E.D., la ocupación máxima teórica será de **12.387,20 m2**.

1.6.2 Edificabilidad

De acuerdo con las edificabilidades asignadas a cada zona, se obtendría un techo edificable total de 30.085,06 m2, igual al máximo permitido, calculado con anterioridad. Por tanto, la edificabilidad prevista cumple con el vigente P.G.M.O. de Tarifa. Con los datos obtenidos, creemos evidente indicar que lo que se persigue es una alta cualificación urbanística de los terrenos que nos ocupan en el presente Estudio de Detalle.

1.6.3 Alturas

Las alturas son las señaladas expresamente en el planeamiento general. Se respeta, además el esquema de separación de alturas establecido por el Plan General (establecimiento de una línea divisoria entre la zona de dos y cuatro plantas.)

1.6.4 Usos

Los usos definidos se ajustan, adaptándolos a la legislación vigente, a lo previsto por el planeamiento general y sus modificaciones.

1.6.5 Estacionamientos

El número de plazas dispuestas sobre el viario V1, en las zonas específicamente previstas para ello (calculándose en este caso a razón de 2,20 m de longitud por plaza normal dispuesta en batería, 4,50 m de longitud por plaza normal dispuesta en cordón y 5,00 por plaza adaptada a personas con discapacidad, dada la longitud de la calle); quedan recogidas en los planos, y ascendería a la cantidad expresada en el cuadro general que sigue:

CALLE	Nº PLAZAS
"A"	35
"B"	65
TOTAL	100

De este modo se conseguirían un total de plazas anejas a la red viaria de 100, dándose así estricto cumplimiento a lo exigido por el planeamiento general.

La dimensión de las plazas dispuestas sobre el viario es de **4,50 m x 2,20 m**, de acuerdo con lo determinado por el artículo 7º del Anexo al Reglamento de Planeamiento; no obstante, se reserva un número determinado de aparcamientos (3 plazas), equivalentes al 3,00 % del total para reserva a personas con discapacidad, correspondiente a 1 cada 40 o fracción.

Aunque el Reglamento de Planeamiento Urbanístico fija para estas plazas unas dimensiones de 3,30 m x 4,50 m, habría de observarse lo dispuesto en el DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la ORDEN VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, dotando a cada plaza de 5,00 x 2,20 + ZT (1,50) compartida entre plazas.

En aplicación del artículo 30. Condiciones técnicas de las plazas reservadas, las plazas reservadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y de las entradas accesibles a edificios, centros de medios de transporte público y servicios públicos de la zona y se señalarán de forma visible.
- Estarán señalizadas, horizontal y verticalmente, con el Símbolo Internacional de Accesibilidad establecido en el Anexo IV y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad. La señalización horizontal será antideslizante.
- Sus dimensiones mínimas serán en batería o semibatería de 5 x 3,60 metros y en línea de 6,50 x 3,60 metros, estando incluida en esta última dimensión la zona de transferencia.

1.7 Infraestructura viaria

Todas y cada una de las zonas en que se ha dividido la finca tienen su acceso a través de la red viaria proyectada y los anchos de las calzadas son más que suficientes para una buena circulación por ella.

Concretamente se han proyectado los viales con las mismas características de los actuales en la zona consolidada y existente de la urbanización. Los radios de curvatura que se han proyectado permiten una cómoda y fácil circulación por la red viaria.

En el Proyecto de Urbanización correspondiente, y que será desarrollo de este Estudio de Detalle se darán los espesores y demás características de las distintas capas que han de formar el firme de las carreteras.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización a redactar como desarrollo del presente Estudio de Detalle podrá modificar, previa justificación, las condiciones señaladas anteriormente, y prever nuevas soluciones que mantengan la calidad constructiva de las anteriormente indicadas.

1.8 Otras infraestructuras

Presenta las siguientes infraestructuras hidráulicas, y energéticas: abastecimiento de agua, depósitos reguladores, alcantarillado, eliminación de aguas residuales, electricidad y alumbrado público, telefonía y jardinería.

En lo que se refiere a las redes de saneamiento a disponer dentro del área ordenada, el Proyecto de urbanización deberá necesariamente recoger una disposición separativa de las conducciones destinadas a aguas fecales y pluviales, para su tratamiento diferenciado.

1.9 Cesión de aprovechamiento

Dentro de los deberes establecidos en el art. 51 de la Ley 7/2002, se encuentra el ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

La cesión procedente prevista en el apartado 2.b) del artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por remisión del apartado 1 de su artículo 55, para los suelos urbanos no consolidados para los que la ordenación urbanística establezca la delimitación de unidades de ejecución, corresponde a la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente

el día 09 FEB. 2017 (Artículo 41 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 13 FEB. 2017
EL SECRETARIO,

La ley prevé que, en determinados supuestos, la citada cesión pueda ser sustituida por el abono al municipio de su valor en metálico. A este respecto el art. 55 Régimen del suelo urbano no consolidado, establece que el régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado. La Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modifica el apartado 2.b) del artículo 54, que queda redactado del siguiente modo:

" b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes."

En el caso que nos ocupa, el uso lucrativo propuesto es el hotelero, que tiene una gran especificidad en cuanto a dimensiones mínimas de parcela en aplicación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros y sus modificaciones, criterios de unidad de explotación, etc. Sería por tanto prácticamente imposible segregar una parcela en la que pudiera materializarse el aprovechamiento correspondiente al municipio en las condiciones establecidas en la Ley, por lo que el abono a la Administración del valor en metálico de la cesión estaría plenamente justificada, debiéndose calcular conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de esta Ley.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Tarifa, el día 9 FEB. 2017 (Artículo 44 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 13 FEB. 2017
EL SECRETARIO,



Sevilla, noviembre de 2016

El arquitecto:

Manuel López García

2 PLANOS



SITUACION Y DELIMITACION ARI-AT01 (UA-1). Líneas de edificación Texto refundido Plan General Ordenación Urbana



ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA PGOU TARIFA

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por D. GONZALO

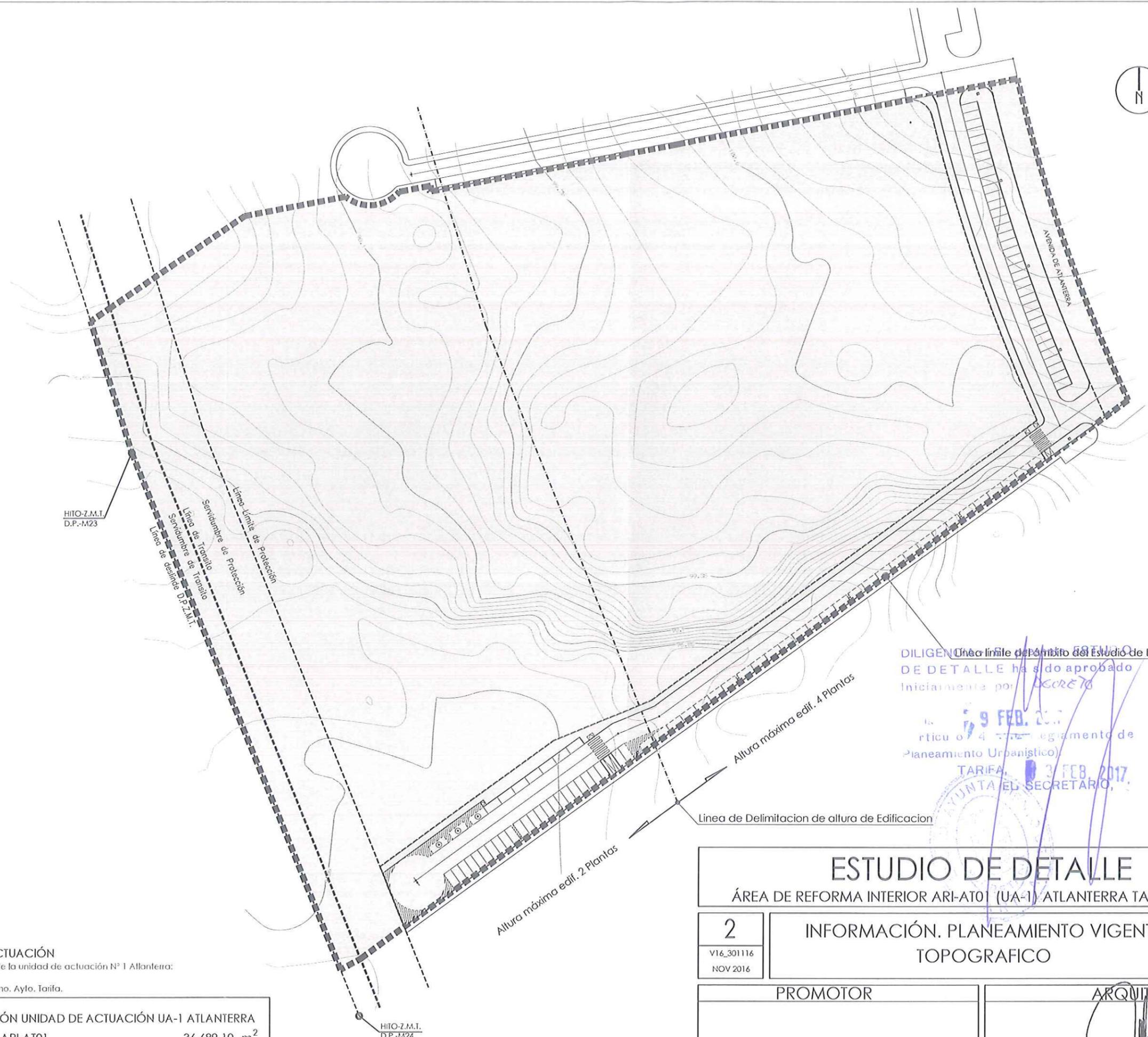
el día 19 FEB. 2017 (Artículo 4.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
TARIFA, 13 FEB. 2017
EL SECRETARIO



ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 (UA-1) ATLANTERRA TARIFA (CÁDIZ)

1 V16_301116 NOV 2016	SITUACION		ESCALA 1/1000
			COTAS MTS
PROMOTOR		ARQUITECTO	
Inmobiliaria del Sur S.A.		 MANUEL LÓPEZ GARCÍA	



HITO-Z.M.T.
D.P.-M23

Línea de Delimitación D.P.-Z.M.T.

Sombrado de Transición

Línea Límite de Protección

Diligencia en el ámbito del Estudio de Detalle
DE DETALLE ha sido aprobado
Inicialmente por Decreto

9 FEB. 2017

Artículo 4 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, 3 FEB. 2017.

AYUNTA EL SECRETARIO,

Línea de Delimitación de altura de Edificación

Altura máxima edif. 4 Plantas

Altura máxima edif. 2 Plantas

HITO-Z.M.T.
D.P.-M24

DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN
Modificación del PGOU en el ámbito de la unidad de actuación N° 1 Atlanterra;
Delimitación ámbito de la unidad
Expte.: A-20/2013 Área urbanismo Excmo. Ayto. Tarifa.

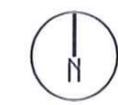
■■■■■■■■■■ DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 ATLANTERRA
SUPERFICIE ARI-AT01 _____ 36.689,10 m²

ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 (UA-1) ATLANTERRA TARIFA (CÁDIZ)

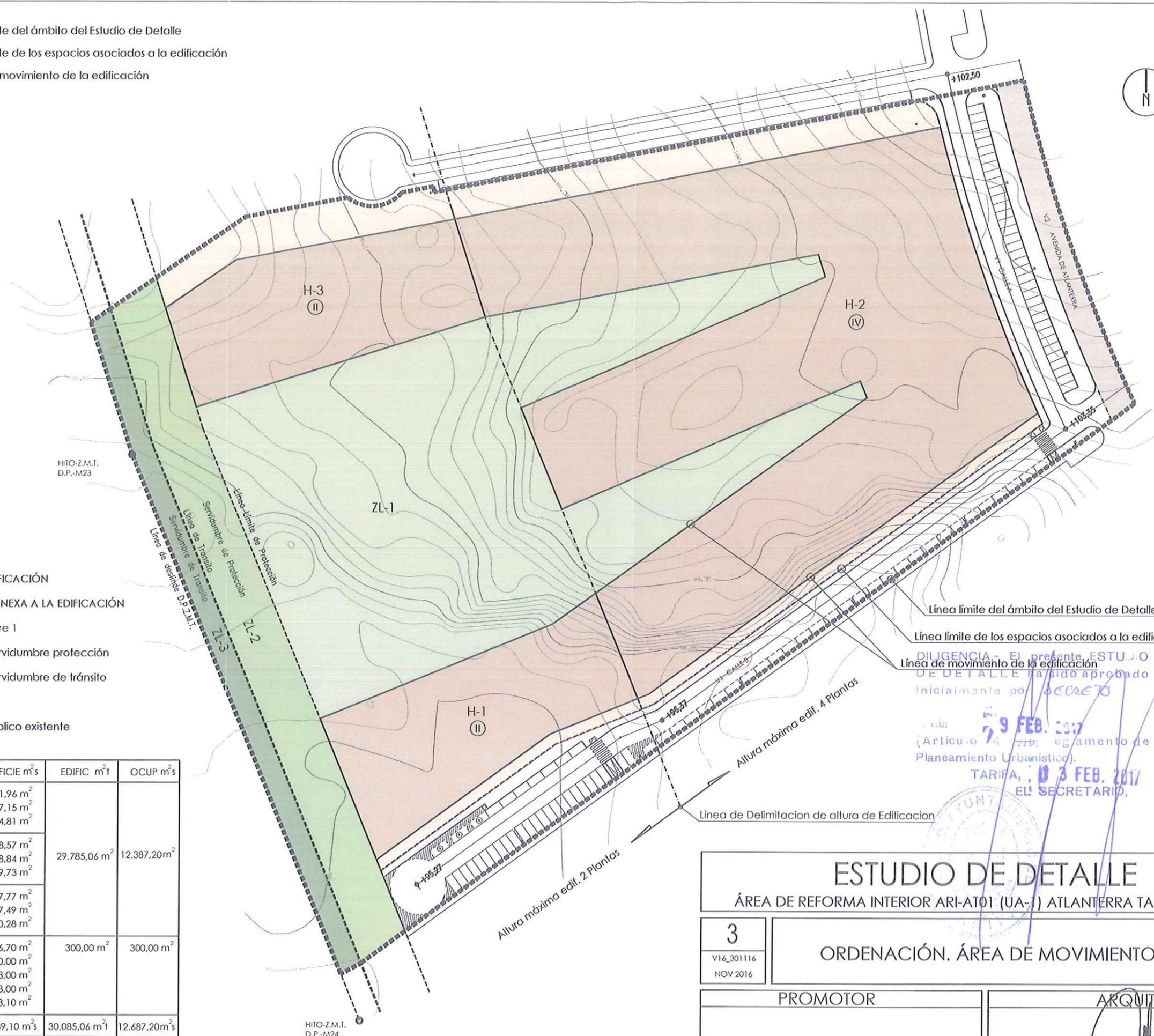
2 VI6.301116 NOV 2016	INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE	ESCALA 1/1000
	TOPOGRAFICO	COTAS MTS
PROMOTOR	ARQUITECTO	
Inmobiliaria del Sur S.A.	MANUEL LOPEZ GARCIA	

- a Línea límite del ámbito del Estudio de Detalle
- b Línea límite de los espacios asociados a la edificación
- c Línea de movimiento de la edificación



- ÁREA DE EDIFICACIÓN
- ÁREA LIBRE ANEXA A LA EDIFICACIÓN
- ZL-1. Zona libre 1
- ZL-2. Zona servidumbre protección
- ZL-3. Zona servidumbre de tránsito
- Vialio V1
- Vialio V2. Público existente

LEYENDA	SUPERFICIE m ² s	EDIFIC. m ² t	OCUP m ² s
Área movimiento H1	2.771,96 m ²		
Área de edificación	2.527,15 m ²		
Área libre anexa	244,81 m ²		
Área movimiento H2	12.548,57 m ²	29.785,06 m ²	12.387,20 m ²
Área de edificación	11.118,84 m ²		
Área libre anexa	1.429,73 m ²		
Área movimiento H3	3.197,77 m ²		
Área de edificación	2.447,49 m ²		
Área libre anexa	750,28 m ²		
Zona libre 1	9.496,70 m ²	300,00 m ²	300,00 m ²
Zona libre 2	2.590,00 m ²		
Zona libre 3	1.113,00 m ²		
Vialio V1	4.278,00 m ²		
Vialio V2- público existente	693,10 m ²		
AMBITO E.D.	36.689,10 m ² s	30.085,06 m ² t	12.687,20 m ² s



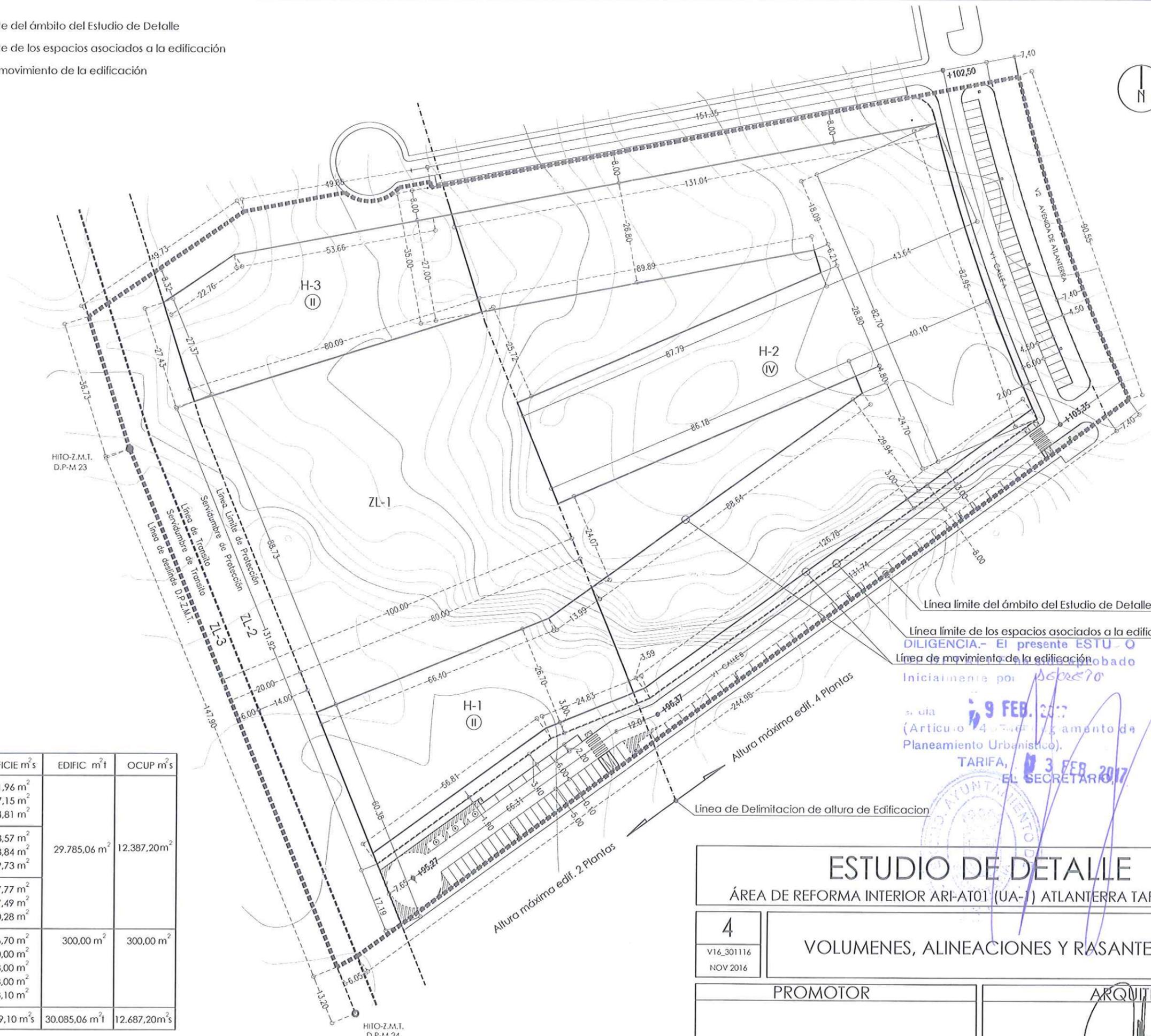
DILIGENCIA- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el SECRETARIO

79 FEB. 2017
 (Artículo 74 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 TARIFA, 03 FEB. 2017
 EL SECRETARIO,

ESTUDIO DE DETALLE
 ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 (UA-1) ATLANTERRA TARIFA (CÁDIZ)

3 <small>V16_301116 NOV 2016</small>	ORDENACIÓN. ÁREA DE MOVIMIENTO	<small>ESCALA 1/1000 COTAS MTS</small>
PROMOTOR Inmobiliaria del Sur S.A.	ARQUITECTO MANUEL LOPEZ GARCIA	

- o Línea límite del ámbito del Estudio de Detalle
- b Línea límite de los espacios asociados a la edificación
- c Línea de movimiento de la edificación



Línea límite del ámbito del Estudio de Detalle
 Línea límite de los espacios asociados a la edificación
 Línea de movimiento de la edificación

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el Sr. Secretario de Urbanismo de esta Corporación Municipal en fecha 9 FEB. 2017 (Artículo 4.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 TARIFA, 3 FEB. 2017
 EL SECRETARIO



LEYENDA	SUPERFICIE m ² s	EDIFIC m ² t	OCUP m ² s
Área movimiento H1	2.771,96 m ²		
Área de edificación	2.527,15 m ²		
Área libre anexa	244,81 m ²		
Área movimiento H2	12.548,57 m ²	29.785,06 m ²	12.387,20 m ²
Área de edificación	11.118,84 m ²		
Área libre anexa	1.429,73 m ²		
Área movimiento H3	3.197,77 m ²		
Área de edificación	2.447,49 m ²		
Área libre anexa	750,28 m ²		
Zona libre 1	9.496,70 m ²	300,00 m ²	300,00 m ²
Zona libre 2	2.590,00 m ²		
Zona libre 3	1.113,00 m ²		
Viaario V1	4.278,00 m ²		
Viaario V2- público existente	693,10 m ²		
AMBITO E.D.	36.689,10 m ² s	30.085,06 m ² t	12.687,20 m ² s

ESTUDIO DE DETALLE
 ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 (UA-1) ATLANTERRA TARIFA (CÁDIZ)

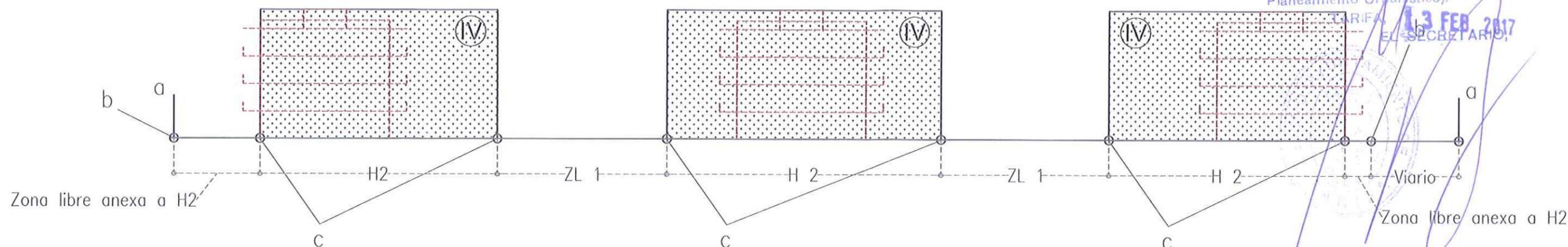
4	VOLUMENES, ALINEACIONES Y RASANTES	ESCALA 1/1000
V16_301116 NOV 2016	PROMOTOR Inmobiliaria del Sur S.A.	COTAS MTS
ARQUITECTO MANUEL LOPEZ GARCIA		

DILIGENCIA: El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por DECRETO

9 FEB. 2017
(Artículo 4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

13 FEB. 2017
EL SECRETARIO

SECCIÓN 1



SECCIÓN 2

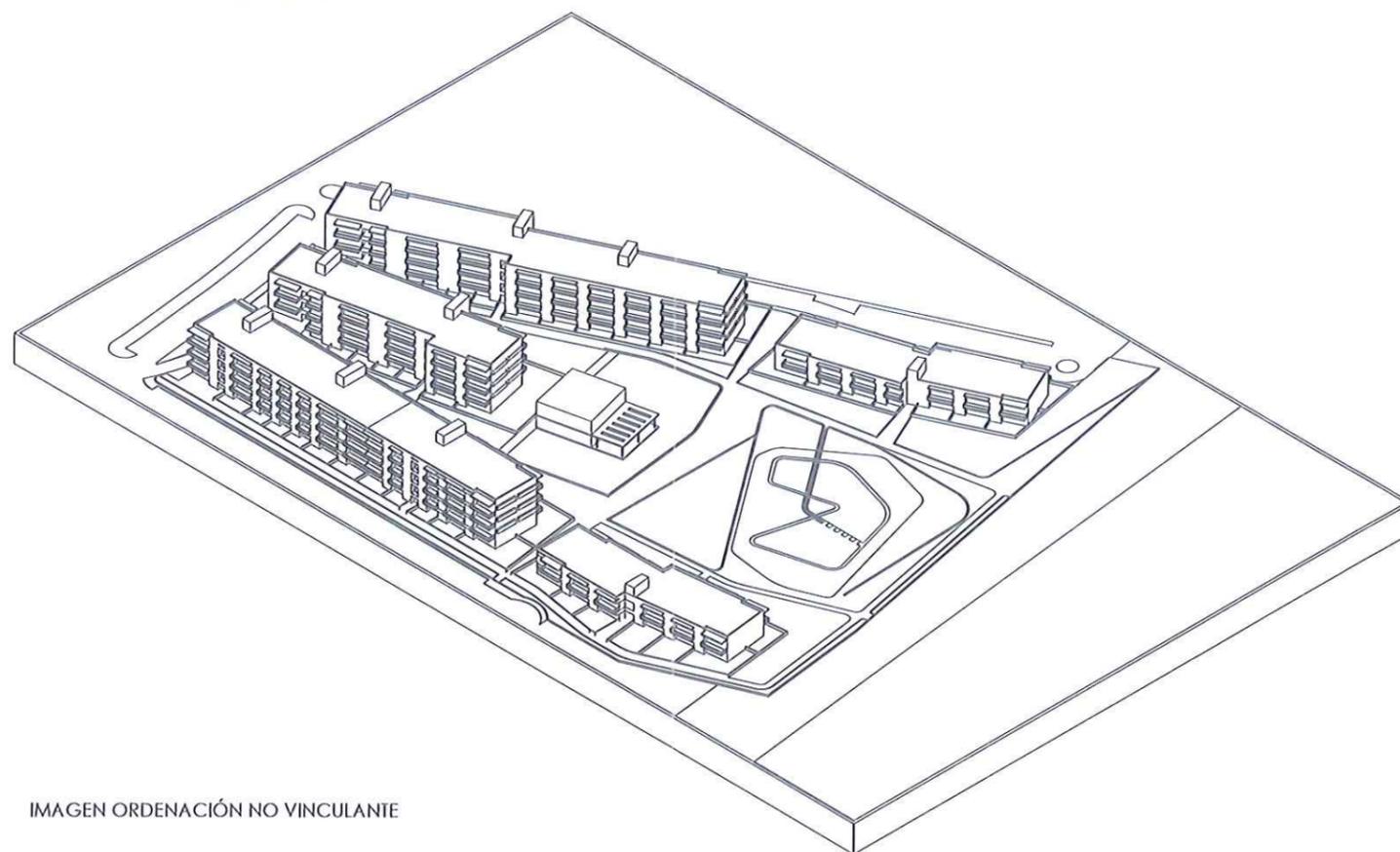
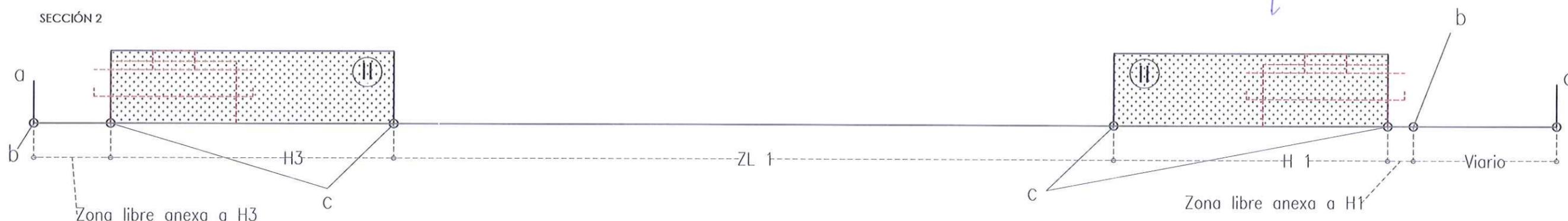
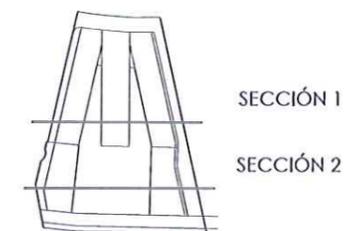


IMAGEN ORDENACIÓN NO VINCULANTE

- a Línea límite del ámbito del Estudio de Detalle
- b Línea límite de los espacios asociados a la edificación
- c Línea de movimiento de la edificación



ESTUDIO DE DETALLE		
ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 (UA-1) ATLANTERRA TARIFA (CÁDIZ)		
5 VI6.301116 NOV 2016	SECCIONES VOLUMENES y ÁREAS MOVIMIENTO	ESCALA 1/1000 COTAS MTS
PROMOTOR	ARQUITECTO	
Inmobiliaria del Sur S.A.	 MANUEL LOPEZ GARCIA	

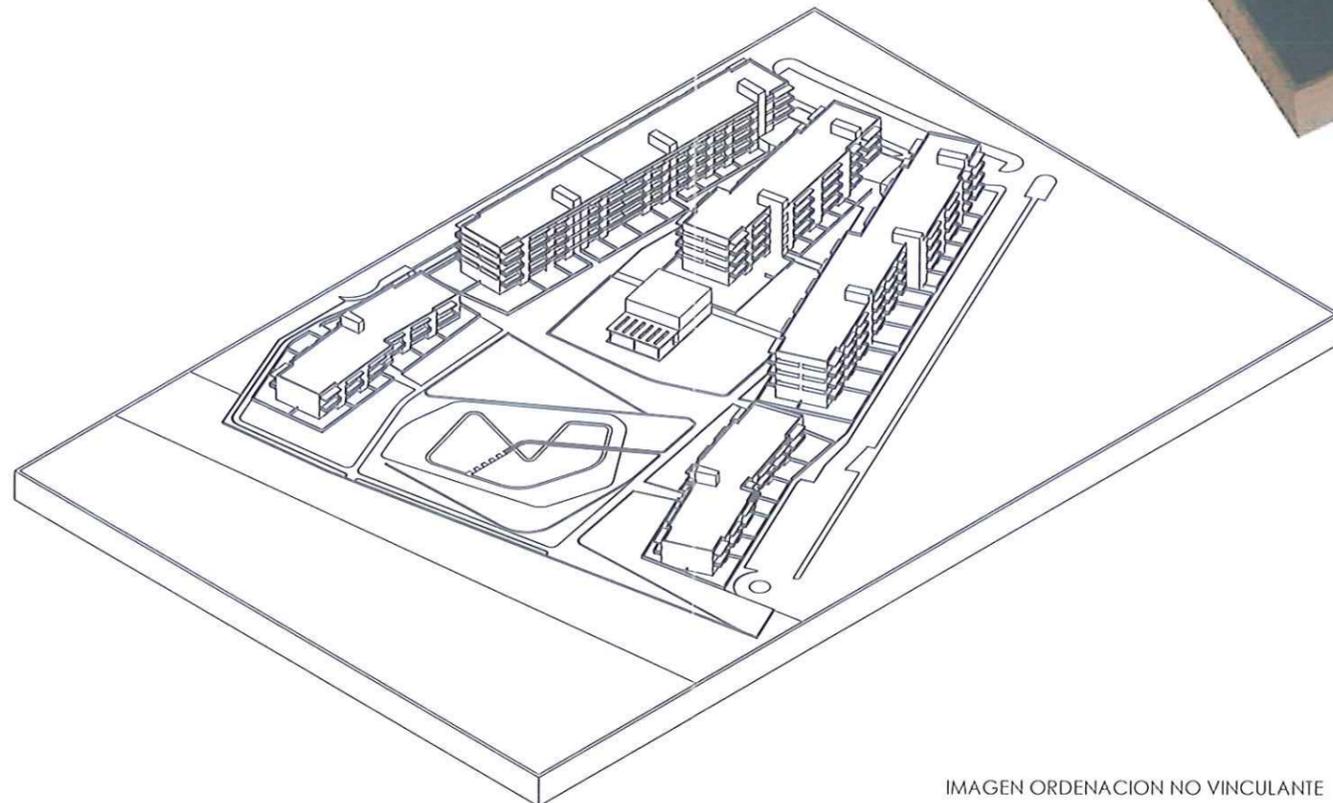
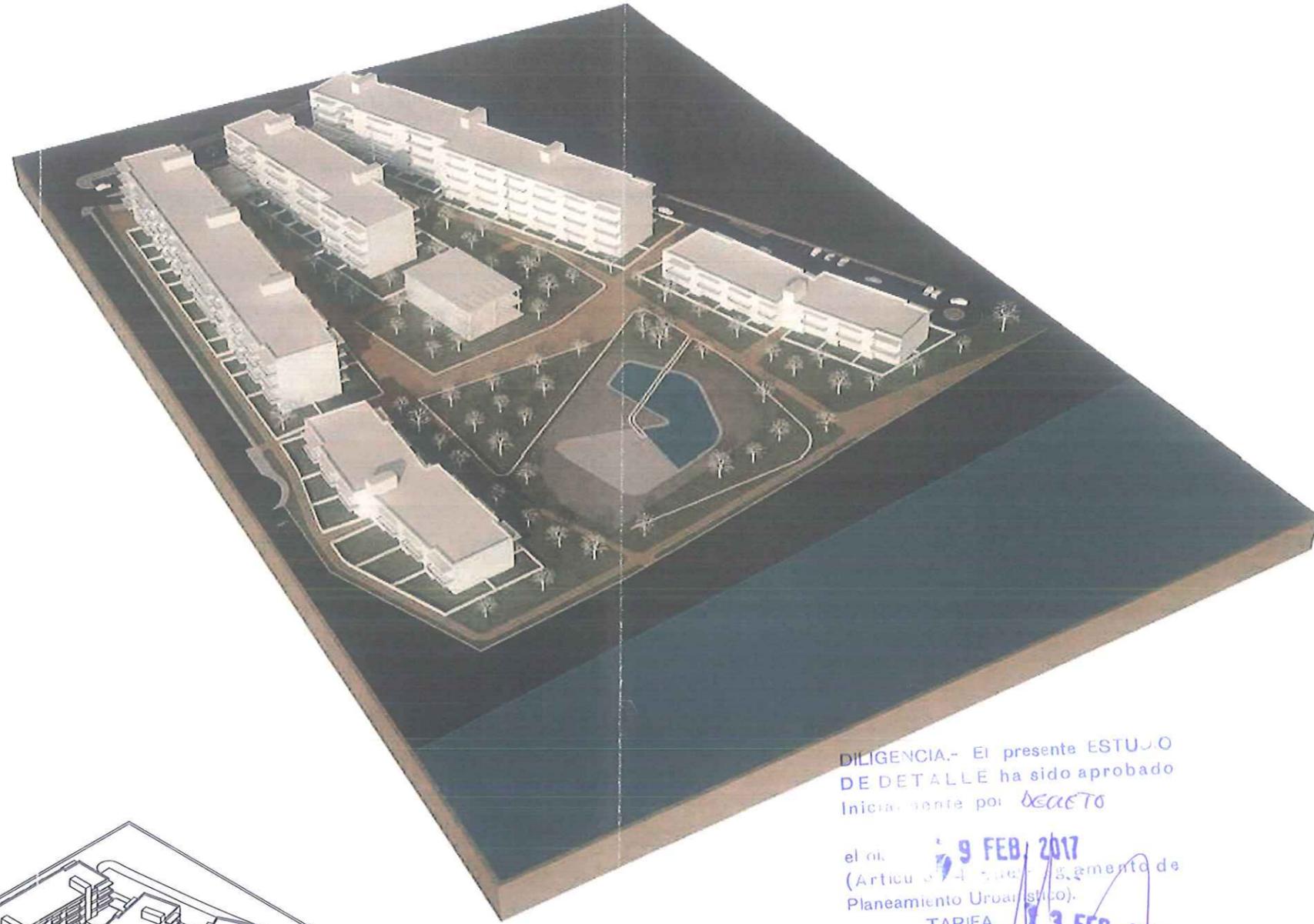


IMAGEN ORDENACION NO VINCULANTE

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por *DECRETO*

el día **9 FEB 2017**
(Artículo 4.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA: **3 FEB 2017**
EL SECRETARIO



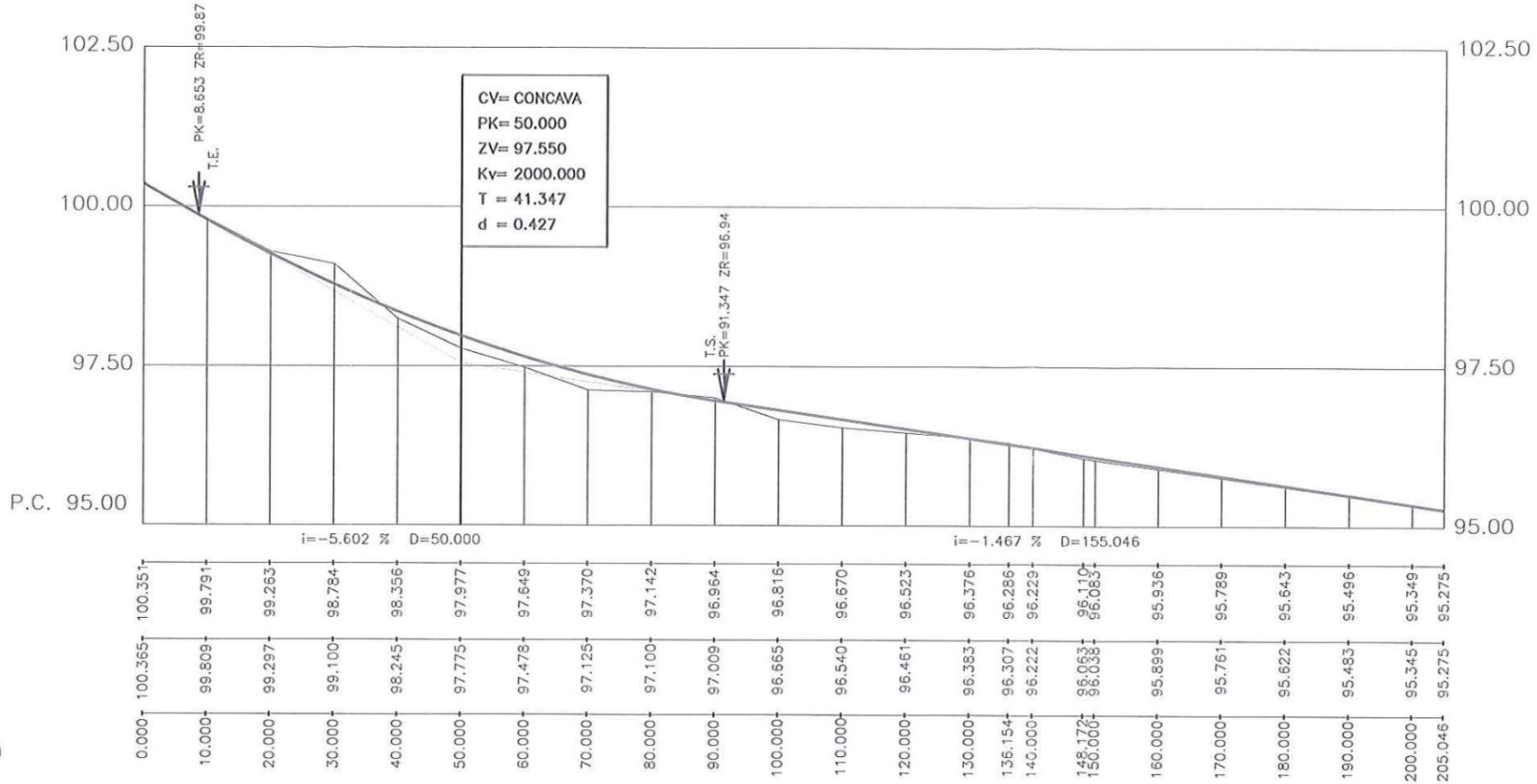
ESTUDIO DE DETALLE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 (UA-1) ATLANTERRA TARIFA (CÁDIZ)

<p>6 VI6_301116 NOV 2016</p>	<p>IMÁGENES ORDENACIÓN NO VINCULANTE</p>	<p>ESCALA 1/1000</p>
		<p>COTAS MTS</p>
<p>PROMOTOR</p>		<p>ARQUITECTO</p>
<p>Inmobiliaria del Sur S.A.</p>		<p><i>[Signature]</i> MANUEL LOPEZ GARCIA</p>

VIARIO V1 - CALLE B P.2

P.3

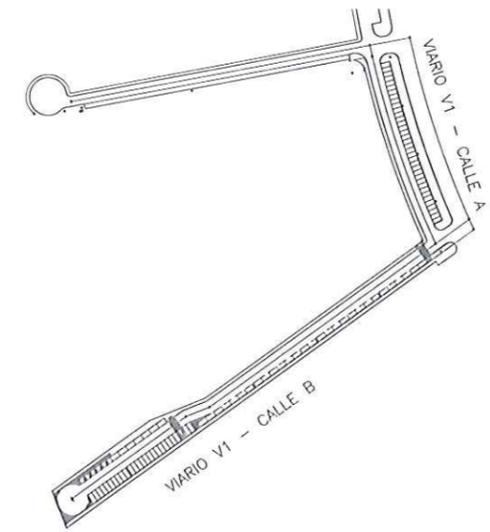
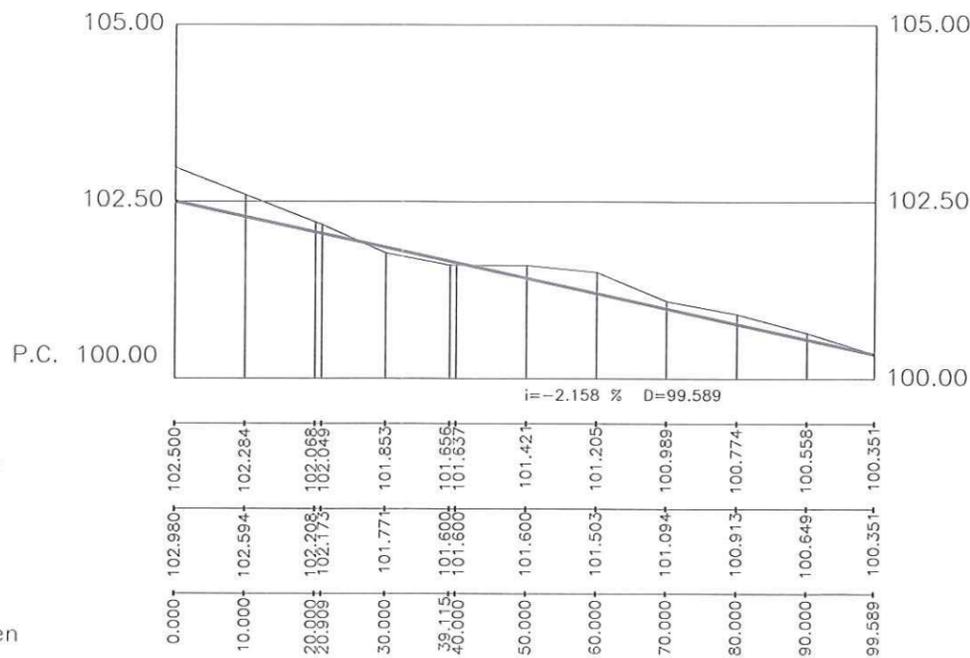


DILIGENCIA: El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Inicialmente por: **DECEITO**

el día **9 FEB. 2017**
 (Artículo 143 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).
 TARIFA, **3 FEB. 2017**
 EL SECRETARIO

VIARIO V1 - CALLE A P.1

P.2



ESTUDIO DE DETALLE		
ÁREA DE REFORMA INTERIOR ARI-AT01 (UA-1) ATLANTERRA TARIFA (CÁDIZ)		
7	PERFILES LONGITUDINALES VIARIO CALLE A-B	ESCALA 1/1000
VI6_301116 NOV 2016		COTAS MTS
PROMOTOR	ARQUITECTO	
Inmobiliaria del Sur S.A.	MANUEL LOPEZ GARCIA	