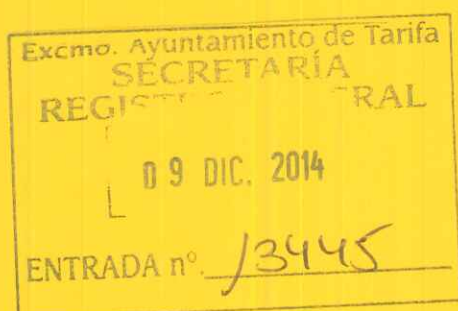


ESTUDIO DE DETALLE

Parcelas UT-1 y UT-2.1 del
SECTOR SA-1 "CABO DE
PLATA"

Tarifa

(Cádiz)



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

el día **3 MAR. 2015**
(Artículo 4 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **6 MAR. 2015**
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO
DE DETALLE ha sido aprobado
Definitivamente por el Excmo. Ayun-
tamiento de Tarifa, en sesión celebrada
el día **28 JUL. 2015**
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **26 AGO. 2015**
EL SECRETARIO,



Expte.: 14022

Fecha: Diciembre 2014

ESTUDIO DE DETALLE

**Parcelas UT-1 y UT-2.1 del
SECTOR SA-1 "CABO DE
PLATA"**

Tarifa

(Cádiz)

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

el día **3 MAR. 2015**
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, - 6 MAR. 2015
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO
DE DETALLE ha sido aprobado
Definitivamente por el Excmo. Ayun-
tamiento de Tarifa, en sesión celebrada
el día **28 JUL. 2015**
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 6 AGO. 2015
EL SECRETARIO,



Expte.: 14022

Fecha: Diciembre 2014

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	2
A.1. Objeto del documento	3
A.2. Promotor del Estudio de Detalle	3
A.3. Antecedentes	3
A.4. Información urbanística	4
A.4.1. Situación	4
A.4.2. Superficie	4
A.4.3. Determinaciones urbanísticas vigentes	4
A.4.4. Características Naturales del Territorio	5
A.5. Estructura de la propiedad	5
A.6. Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle	5
A.6. Justificación de la formulación del Estudio de Detalle	6
A.7. Determinaciones del Estudio de Detalle	7
B. PLANOS	8

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

el día **3 MAR. 2015**

(Artículo 40 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **6 MAR. 2015**
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO
DE DETALLE ha sido aprobado
Definitivamente por el Excmo. Ayun-
tamiento de Tarifa, en sesión celebrada
el día **28 JUL. 2015**
(Artículo 40 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **6 AGO. 2015**
EL SECRETARIO,



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

el día **3 MAR. 2015**

(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **6 MAR. 2015**
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO
DE DETALLE ha sido aprobado
Definitivamente por el Excmo. Ayun-
tamiento de Tarifa, en sesión celebrada
el día **28 JUL. 2015**
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).



TARIFA, **6 AGO. 2015**
EL SECRETARIO,

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la redistribución de la edificabilidad asignada a las parcelas UT-1 y UT-2.1 del Sector SA-1 "Cabo de Plata" situado en la Urbanización Atlanterra, Tarifa (Cádiz), sin que en ningún momento se altere la suma total de las edificabilidades asignadas a cada una de ellas por los correspondientes instrumentos de planeamiento que las delimitaron.

A.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se desarrolla por iniciativa privada, redactándose por encargo de Atalaya Desarrollos Inmobiliarios SL, con CIF B-41.944.513, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1.b) de la LOUA en cuanto a iniciativa de planeamiento.

A.3. ANTECEDENTES

El Sector SA-1 "Cabo de Plata", cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por la Comisión de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Cádiz de la Junta de Andalucía con fecha 16 de mayo de 2009, y publicado en el BOP de Cádiz nº 84, habiendo tenido la aprobación inicial por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 11 de enero de 2003.

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

el día **3 MAR. 2015**

(Artículo 4º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **6 MAR. 2015**
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **28 JUL. 2015** (Artículo 74º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **26 AGO. 2015**
EL SECRETARIO,



el día **3 MAR. 2015**

Memoria Descriptiva y Justificativa

(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 6 MAR. 2015

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA EL SECRETARIO,

A.4.1. Situación

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran situados en el término municipal de Tarifa (Cádiz), siendo denominados Parcela UT-1 y Parcela UT-2.1 pertenecientes al Sector SA-1 "Cabo de Plata".

Dicho sector se sitúa al suroeste del núcleo urbano de Tarifa, vinculados a la zona norte de la Urbanización Atlanterra de Tarifa.

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO
DE DETALLE ha sido aprobado
Definitivamente por el Excmo. Ayun-
tamiento de Tarifa, en sesión celebrada
el día **28 JUL. 2015**
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

A.4.2. Superficie

El área afectada por el presente Estudio de Detalle tiene una superficie total de 30.509,20 m², según los datos contenidos en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, obtenida de la suma de las siguientes;

- UT-18.485,00 m²s
- UT-2.122.024,20 m²s
- TOTAL SUPERFICIE AFECTADA30.509,20 m²s

A.4.3. Determinaciones urbanísticas vigentes

A.4.3.1. El Plan Parcial del Sector SA-1 "Cabo de Plata"

El Plan Parcial de Ordenación del Sector SA-1 "Cabo de Plata", establece para las parcelas objeto del Estudio de Detalle los siguientes parámetros:

	UT-1	UT-2.1	TOTAL	10%
Uso	Terciario			
Superficie	8.485,00 m ² s	22.024,20 m ² s	30.509,20 m ² s	3.050,92 m ² s
Ordenanza	Normas particulares de la zona terciaria			
Edificabilidad	12.720,53 m ² †	10.835,90 m ² †	23.556,43 m ² †	2.355,64 m ² †
Altura	PB+2			
Nº Máx. Viv./ (plazas hoteleras)	130 / 520	66 / 264	196 / 784	19 / 78

TARIFA, - **6 MAR. 2015**

A.4.3.2. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SA-1 "Cabo de Plata"

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SA-1 "Cabo de Plata" establece en su art. 4.4.2.1 relativo a Normas Generales de edificaciones que "se podrán realizar trasvases de edificabilidad entre unidades de un mismo uso, hasta un máximo del 10%, justificadamente y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle."

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente en sesión de Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día **28 JUL. 2015** (Artículo 140.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, - **6 AGO. 2015**

EL SECRETARIO,

A.4.4. Características Naturales del Territorio

A.4.4.1. Topografía

La parcela UT 1 presenta pendiente levemente ascendente desde el actual borde urbano de la Urbanización Atlanterra en dirección noreste según se aleja de la zona de costa.

La parcela UT 2.1 tiene una pendiente ascendente hacia el norte, desde su linde con la calle Cabo de Plata.

Se trata de unos terrenos con la topografía propia de las estribaciones de la Sierra de Plata, lugar en el que se ubica el Sector SA-1 "Cabo de Plata".

A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son propiedad de Atalaya Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector SA-1 "Cabo de Plata" establece en su art. 4.4.2.1 relativo a Normas Generales de edificaciones que:

"Se podrán realizar trasvases de edificabilidad entre unidades de un mismo uso, hasta un máximo del 10%, justificadamente y mediante la tramitación de un Estudio de Detalle."

Asimismo el artículo 91 de la Ley 1/1997, de 18 de junio de 1997, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su apartado 1 que los Estudios de Detalles podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para suelo urbano y en los Planes Parciales.

Sus determinaciones tendrán por finalidad prever o ajustar el señalamiento de alineaciones y/o rasantes, así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Atendiendo a lo anteriormente señalado, se determina que está plenamente justificada la elección de esta figura de planeamiento para conseguir el objetivo previsto de trasvase de edificabilidad.

A.7. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se formula atendiendo a realizar un trasvase de edificabilidad entre las parcelas UT-1 y UT-2.1 pertenecientes al Sector SA-1 "Cabo de Plata".

Actualmente la parcela UT-1 cuenta con una edificabilidad de 12.720,53 m²t, siendo su coeficiente de edificabilidad de 1,49 m²t/ m²s, para una superficie de 8.485,00 m²s.

Como podemos observar, la parcela UT-1 presenta un coeficiente de edificabilidad elevado, si lo comparamos con los coeficientes de edificabilidad propios de otras parcelas de uso terciario.

Por otro lado, para la parcela UT-1, y aplicando las condiciones urbanísticas de ocupación máxima y altura máxima de plantas se comprueba que es inviable agotar la edificabilidad, así como el número de viviendas que le han sido asignadas.

Debido a lo anteriormente dispuesto y con el fin de no perder superficie edificable, así como, número de viviendas (plazas hoteleras), se propone el trasvase de edificabilidad a la parcela UT-2.1, la cual cuenta con una edificabilidad de 10.835,90 m²t para una superficie de 22.024,20 m²s y coeficiente de edificabilidad de 0,49 m²t/ m²s, éste mucho más reducido que la otra parcela.

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

3 MAR. 2015
DECRETO

el día 3 MAR. 2015
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, - 6 MAR. 2015
EL SECRETARIO



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 28 JUL. 2015

(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 6 AGO. 2015
EL SECRETARIO



A.8. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

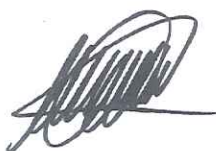
El Estudio de Detalle redistribuye la edificabilidad y el número de viviendas desde la parcela UT- 1 a la parcela UT-2.1, sin alterar las sumas totales, quedando los parámetros de cada una de ellas tal y como se muestra a continuación:

	UT-1	UT-2.1	TOTAL
Uso	Terciario		
Superficie	8.485,00 m ² s	22.024,20 m ² s	30.509,20 m ² s
Ordenanza	Normas particulares de la zona terciaria		
Edificabilidad	10.364,89 m ² t	13.191,54 m ² t	23.556,43 m ² t
Altura	P.B.+2		
Nº Máx. Viv./ (plazas hoteleras)	111 / 442	85 / 342	196 / 784

Puede comprobarse que la suma total tanto de edificabilidad como de viviendas (plazas hoteleras) no se modifica en el presente Estudio de Detalle.

Diciembre 2014

Los Arquitectos



José J. Martín Crespo



Raquel Chabrera Rubio

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

3 MAR. 2015

Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico

TARIFA, 6 MAR. 2015
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO
DE DETALLE ha sido aprobado
Definitivamente por el Excmo. Ayun-
tamiento de Tarifa, en sesión celebrada
el día **28 JUL. 2015**
(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 6 AGO. 2015
EL SECRETARIO,



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

el día **3 MAR. 2015**

(Artículo 40 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **6 MAR. 2015**
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO
DE DETALLE ha sido aprobado
Definitivamente por el Excmo. Ayun-
tamiento de Tarifa, en sesión celebrada
el día **28 JUL. 2015**

(Artículo 140 del Reglamento de
Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, **6 AGO. 2015**
EL SECRETARIO,



B. PLANOS