

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

el día 15 AGO. 2017
(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 8 AGO. 2017
EL SECRETARIO,



**MODIFICADO DEL ESTUDIO DE
DETALLE
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 4
DE ATLANTERRA**

**TARIFA
(CÁDIZ)**

PROMOTORES: Sueños de Plata 1833, S.L. y Liberti Resort, S.L.
Expediente nº 16015
Fecha: Mayo 2.017



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

15 AGO. 2017

Artículo 43 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, 18 AGO. 2017

EL SECRETARIO,



1.	OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.....	2
2.	PROMOTOR.....	2
3.	ANTECEDENTES.....	2
4.	DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.....	3
5.	JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.....	4
6.	JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.....	4
7.	CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES.....	5
8.	DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	6
9.	CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES.....	6
10.	JUSTIFICACIÓN DE SITUACIÓN DENTRO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN LA UE-A.....	7



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

15 AGO. 2017
(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 18 AGO. 2017

EL SECRETARIO,



1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO.

Se redacta la presente modificación del Estudio de Detalle en la Unidad de Actuación nº 4 de Atlanterra, del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Tarifa (Cádiz), para reordenar volúmenes y trasvasar las edificabilidades sobrantes de una unidad de ejecución a otra.

2. PROMOTOR.

Los promotores del presente planeamiento son las entidades: Sueños de Plata 1833, S.L., con N.I.F. Nº. B72290166 y Liberti Resort S.L. con N.I.F. B91854406, ambos con domicilio, a efectos de notificación, en Edificio Puerta Aljarafe, Parque Aljarafe s/n, C.P. 41940 Tomares (Sevilla).

3. ANTECEDENTES

La citada U.A- 4 Atlanterra, coincide con una parcela que históricamente ha estado destinada exclusivamente a uso hotelero, albergando inicialmente el denominado "Cortijo de la Plata", y que en la actualidad se denomina "El Cortijo de Zahara".

El edificio data de 1.833 y probablemente es uno de los hoteles con más antigüedad de la provincia de Cádiz, y desde luego el más antiguo del litoral sur de la provincia y sin duda de Tarifa. Cabe destacar que tanto su tipología constructiva de cortijo andaluz, como la peculiaridad de estar ubicado en la costa, son características que lo convierten en único en Andalucía.

Las distintas intervenciones llevadas a cabo en los últimos 10 años por la propiedad actual, han ido encaminadas a la consolidación del uso hotelero del complejo.



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

15 AGO. 2017

Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

TARIFA, 18 AGO. 2017

EL SECRETARIO,



En primer lugar se procedió a la rehabilitación del edificio histórico, mediante la mejora de las condiciones de las habitaciones y dotándolo de una categoría turística mayor.

Segundo, se realiza la denominada ampliación 1, consistente en nuevas habitaciones, aparcamiento cubierto y un área wellness con piscina cubierta.

Tercero se realiza una adaptación de los sistemas energéticos a las nuevas tecnologías, con el consiguiente ahorro energético.

Cuarto, se construye un edificio, la ampliación 2, que dota al complejo de más habitaciones, así como un aparcamiento cubierto y un salón, dando cumplimiento a los estándares exigidos por la normativa sectorial turística.

Posteriormente y a raíz de la nueva reordenación de volúmenes del presente documento, se sustituirá la edificación destinada a bugalows de la Unidad de Ejecución A, debido a que su estructura, que es de madera, se encuentra en mal estado, ampliándose de nuevo el número de habitaciones. Así mismo, está prevista una nueva ampliación en la zona Este de la parcela.

Todas las ampliaciones se realizan con edificios exentos preservando y destacando la singularidad del edificio principal, que es el antiguo cortijo.

4. DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

Los terrenos en los que se pretende ordenar volúmenes tienen forma sensiblemente trapezoidal, con una superficie delimitada de 12.541,33 m².

Los terrenos, tal como se han reseñado anteriormente, se encuentran ocupados por el Hotel El Cortijo de Zahara, formado por varias edificaciones y zonas ajardinadas.

La edificación está mayoritariamente situada sobre una plataforma sensiblemente plana, presentando el resto de los terrenos, actualmente ajardinados, desniveles en dirección a la playa.



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

6. AGO. 2017
(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico),
TARIFA, 18 AGO. 2017
EL SECRETARIO,



La parcela está consolidada mayoritariamente por edificaciones existentes, y tiene su acceso por la Avenida Cabo de Plata nº6, encontrándose urbanizada y con todos los servicios.

5. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCION.

El Estudio de Detalle se redacta al amparo de lo establecido en el art. 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como, al correspondiente Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

El Estudio de Detalle presentado y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tarifa el 28 de Marzo de 2006, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 1 de Marzo de 2007, presentaba dos áreas de movimiento en las que se repartían tanto la ocupación como la edificabilidad.

Una vez realizados los proyectos pertinentes dentro de estas áreas, se presenta en el Ayuntamiento de Tarifa el presente documento con el objeto de modificar el Estudio de Detalle existente, a fin de adaptarlo a la realidad y poder ordenar la edificabilidad remanente.

6. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

La solución proyectada está basada en los parámetros urbanísticos definidos en el P.G.O.U. de Tarifa, para la Unidad de Actuación nº 4 de Atlanterra, cuyo objetivo se define en "*posibilitar la continuación de la actividad, completando la edificación situada en la parcela, haciéndola más viable*". La actividad existente, tal como queda patente en el punto 3, es la hotelera, la cual se completa con distintas intervenciones para darle mayor viabilidad.

Parámetros urbanísticos aplicables:

La edificabilidad máxima es 4.180,44m².t.

La ocupación máxima de la parcela será el 30%.



DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado definitivamente por DECRETO DE ALCALDÍA

15 AGO. 2017.

(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 18 AGO. 2017

EL SECRETARIO.



La altura máxima: 2 plantas PB+1 (9 m.).

Alineación y retranqueos: deberá situarse la edificación dentro de las áreas de movimiento definidas en el presente Estudio de Detalle.

La ordenación de volúmenes no supondrá aumento de la ocupación, siendo la máxima el 30% (3.762,40 m²), la cual no se superará por las dos Unidades de Ejecución del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Tarifa el 28 de Marzo de 2006.

El presente Estudio de detalle tiene como objeto modificar los parámetros y delimitación de las unidades de ejecución. En el plano de Ordenación 4, están grafiados los límites máximos de movimiento de las edificaciones, dentro de los mismos se ocupará la superficie con las edificaciones, dentro de los parámetros máximos antes referidos. La altura máxima será de dos plantas.

La ordenación resultante de este Estudio de Detalle, se descompone en dos unidades de ejecución, A y B. La A situada en la zona norte está ocupada en la actualidad por una edificación con habitaciones tipo bungalow. La U.E. B, está formada por la edificación primitiva del cortijo, y dos edificios de reciente construcción adecuados a la ordenación presente. Todo el conjunto tiene uso hotelero, tal como se identifica en la correspondiente ficha del el P.G.O.U. de Tarifa como uso implantado.

Los terrenos se encuentran con la edificación consolidada, ordenándose con el presente planeamiento el remanente de edificabilidad pendiente de consumir.

7. CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES.

Edificabilidad	4.180,44 m ² .t.
Alturas	2 plantas
Retranqueo	8 m
Ocupación	30%



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

En la 15 AGO. 2017
(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico),
TARIFA, 18 AGO. 2017
EL SECRETARIO,



Objetivo

Posibilitar la continuación de la actividad, completando la edificación situada en la parcela, haciéndola más viable

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Como se ha descrito anteriormente el objeto es la reordenación y adaptación a la realidad del ámbito para poder trasvasar la edificabilidad no agotada en la U.E.A a la U.E.B con mayor superficie.

Actualmente la U.E.B tiene una edificabilidad de 3.431,36 m², ocupando una superficie de 3.684,42 m². Se propone el aumento de superficie de esta área de movimiento extendiéndola a la zona oeste de la parcela, así como el trasvase de la edificabilidad no agotada en la U.E.A.

Como resultado del Estudio de Detalle se redistribuye la edificabilidad y la ocupación desde la U.E.A a la U.E.B, sin alterar las sumas totales, quedando los parámetros tal y como se muestra a continuación en el siguiente cuadro:

Unidad de Ejecución	Edificabilidad
A	700,00 m ²
B	3.480,44 m ²
TOTAL	4.180,44 m ²

Por lo que se reduce la Edificabilidad y por lo tanto el volumen máximo permitido de la edificación en la Unidad de Ejecución A de 1.000 m², a 700 m².

9. CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES.

Unidad de Ejecución	Edificabilidad
A	700,00 m ²
B	3.480,44 m ²
TOTAL	4.180,44 m ²



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

15 AGO. 2017
(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)

TARIFA, 18 AGO. 2017

EL SECRETARIO,



10. JUSTIFICACIÓN DE SITUACIÓN DENTRO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN LA UE-A.

La edificación que actualmente se encuentra en la Unidad de Ejecución A, se corresponde con una parte del hotel que se compone de 7 Habitaciones dobles tipo Bungalow distribuidos en dos plantas de 199,19 m² en planta baja y 30,16 m² en planta alta, que responden a añadidos de reciente construcción y escasa calidad edificatoria que se pretenden sustituir.

Unidad de Ejecución	A
Planta baja	199,19 m ²
Planta Alta	30,16 m ²
TOTAL	229,35 m ²

La edificación existente en la actualidad en la U.E-A, no supera los 700 m² de edificabilidad que se le otorgan en el Estudio de Detalle a esta Unidad de Ejecución.

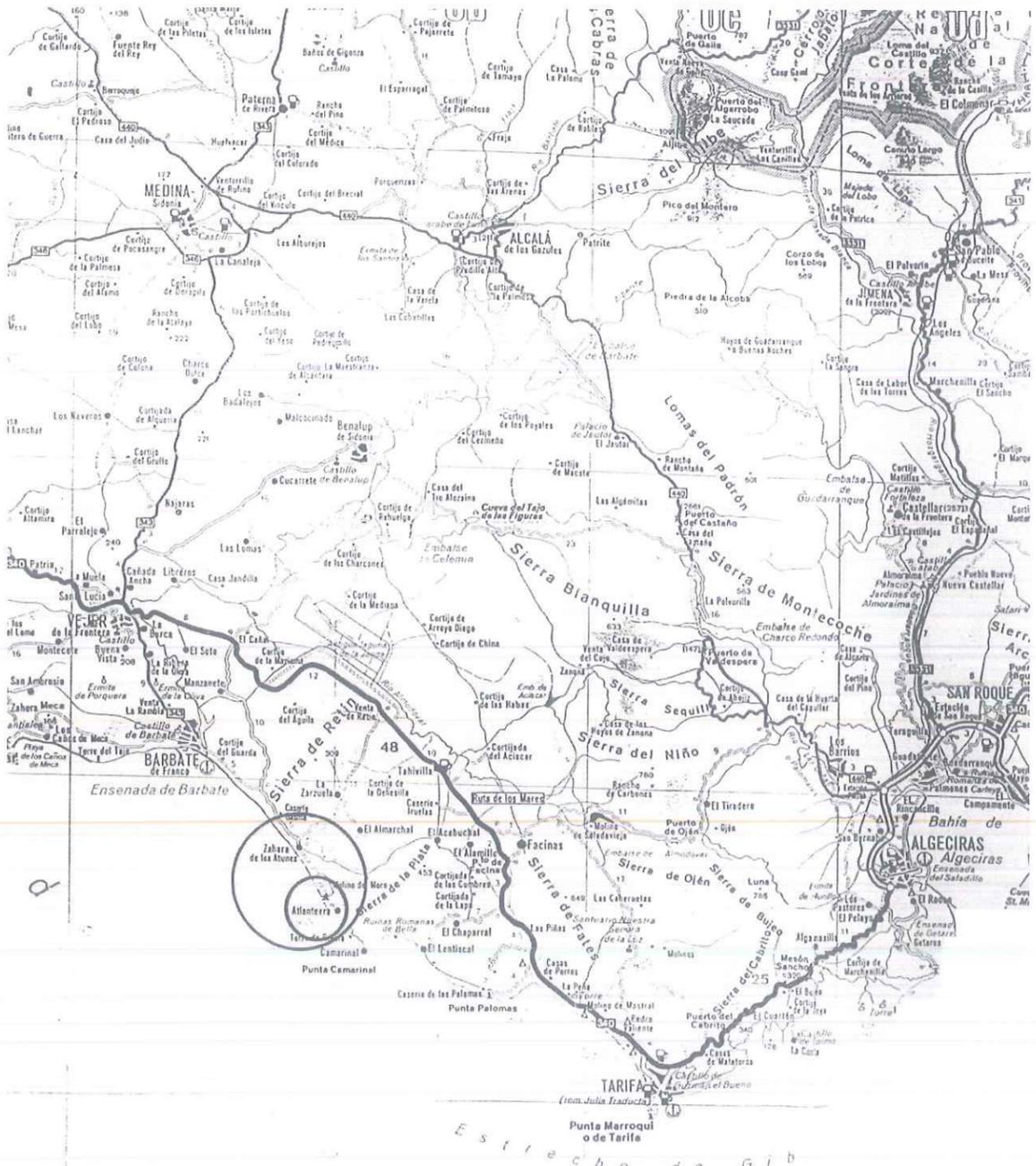
Además, con fecha 6 de Abril de 2.017, y entrada en el registro nº 3955, se solicita Licencia de Obras para la demolición de la edificación existente en la zona delimitada en el Estudio de Detalle como U.E-A.

A la vista de lo expuesto, se concluye que la edificación de la U.E-A cumple con la nueva situación volumétrica propuesta en el Estudio de Detalle.

Sevilla, Mayo de 2.017

LOS ARQUITECTOS:





Situación



Emplazamiento

PILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por DECRETO DE ALCALDÍA

de día **15 AGO. 2017**
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **18 AGO. 2017**
EL SECRETARIO,



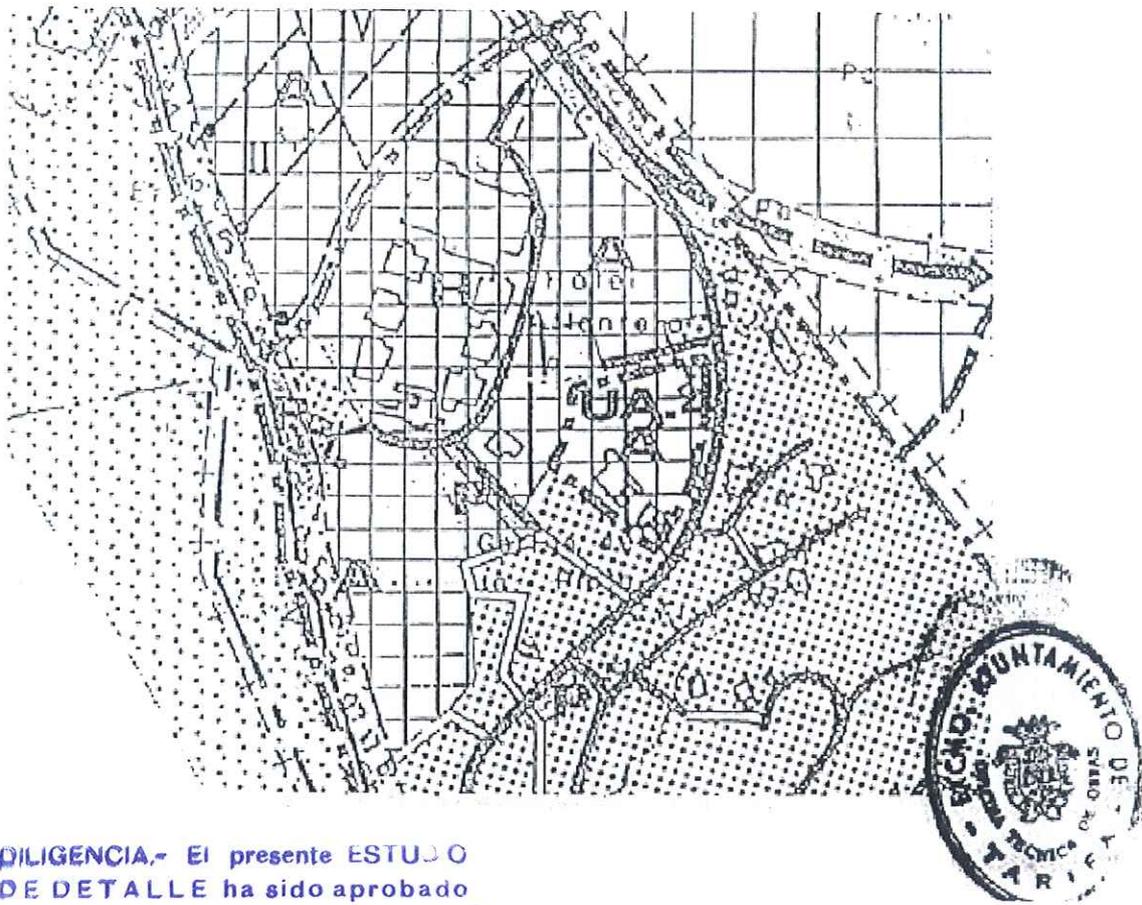
LUIS CHABRERA
Estudio de Arquitectura
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25 Fax: 902 25 73 73

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 DE ATLANTERRA. TARIFA. (CÁDIZ).

Situación. Emplazamiento

Expediente: 16015	Cod:	Fecha: MAYO 2017	Escala:	Dibujado: M.F. Perea	Fichero:
PROMOTOR:			PROYECTISTAS:		

Luis Chabrera Adiego ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.
 José J. Martín Crespo ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.
 Roquel Chabrera Rubio ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



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

el día **15 AGO. 2017**
 (Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 18 AGO. 2017
 EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]
 LUIS CHABRERA
 Estudio de Arquitectura
 Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
 41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25 Fax: 902 25 73 73

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 DE ATLANTERRA TARIFA (CADIZ)

Situación en Planeamiento General

2

Expediente: 16015	Cod:	Fecha: MAYO 2017	Escala:	Dibujado: M.F.Perec	Fichero:
PROMOTOR:		PROYECTISTAS:			

Liberti
 Resort
 C.I.F.: B-91854406

SUEÑOS DE PLATA
 C.I.F.: B-72290166

[Signature]
 Luis Chabrera Adiego
 ARQUITECTO Nº 2.214 DEL C.O.A.S.

[Signature]
 José J. Martín Crespo
 ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

[Signature]
 Raquel Chabrera Rubio
 ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



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

el día 15 AGO. 2017 (Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 18 AGO. 2017
EL SECRETARIO,



 **LUIS CHABRERA**
Estudio de Arquitectura
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25 Fax: 902 25 73 73

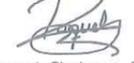
MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 DE ATLANTERRA TARIFA (CADIZ)

Topografía y Estado actual

Expediente: 16015	Cod.:	Fecha: MAYO 2017	Escala: 1/500	Dibujado: M.F.Pereal	Fichero:
PROMOTOR:			PROYECTISTAS:		





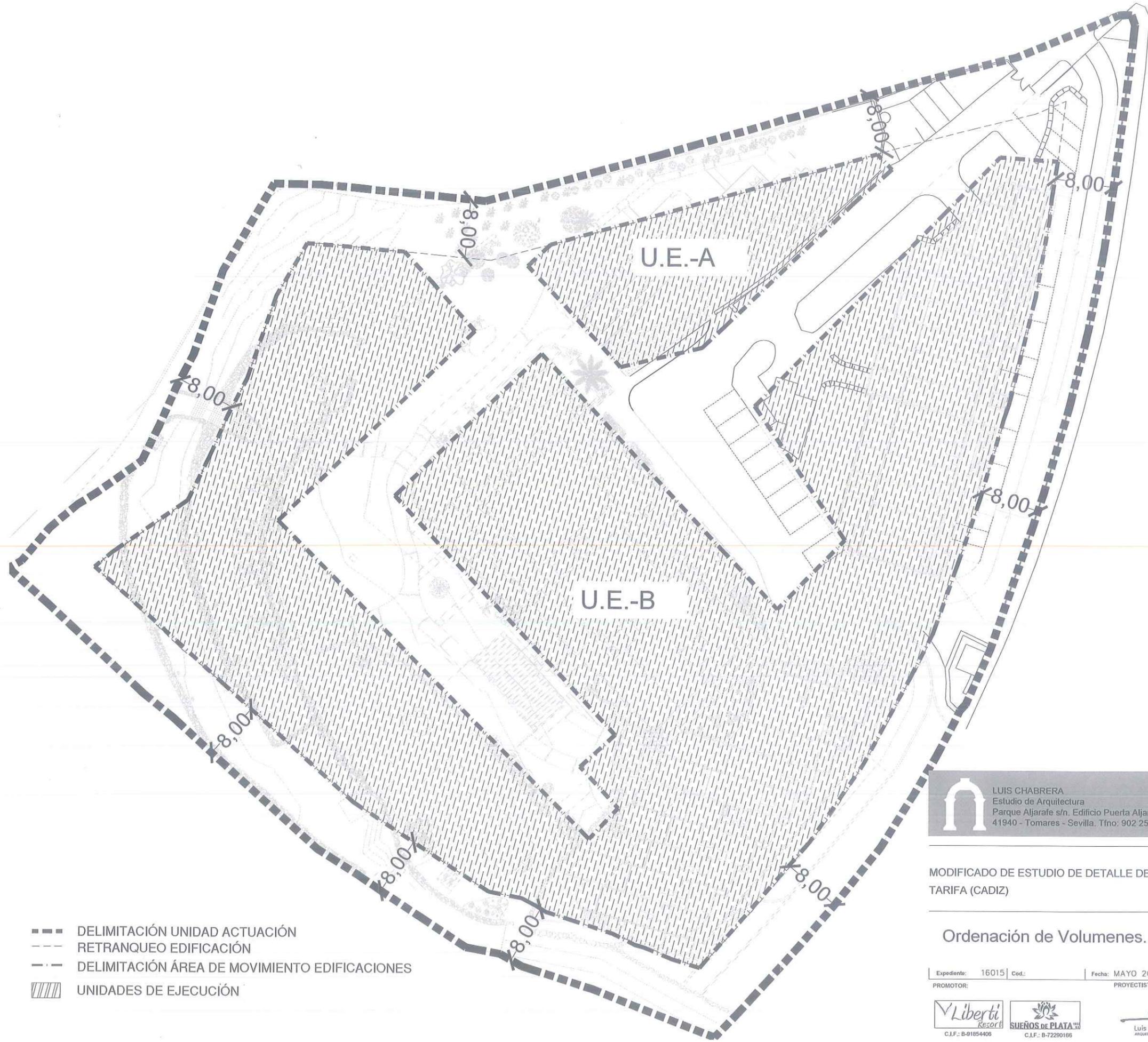


Luis Chabrera Adiego ARQUITECTO Nº 2314 DEL C.O.A.S.
 José J. Martín Crespo ARQUITECTO Nº 4571 DEL C.O.A.S.
 Raquel Chabrera Rubio ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.

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

en la **15 AGO. 2017** (Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, **18 AGO. 2017**
EL SECRETARIO,



- DELIMITACIÓN UNIDAD ACTUACIÓN
- - - RETRANQUEO EDIFICACIÓN
- · - DELIMITACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIONES
- ▨ UNIDADES DE EJECUCIÓN

 **LUIS CHABRERA**
Estudio de Arquitectura
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25 Fax: 902 25 73 73

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 DE ATLANTERRA
TARIFA (CADIZ)

Ordenación de Volumenes.

4

Expediente: 16015 | Cod.: | Fecha: MAYO 2017 | Escala: 1/500 | Dibujado: M.F.Perec | Fichero:
PROMOTOR: | PROYECTISTAS:

 **Libertí Resor**
C.I.F.: B-91854408

 **SUEÑOS DE PLATA**
C.I.F.: B-72290198


Luis Chabrera Adiego
ARQUITECTO Nº 2214 DEL C.O.A.S.

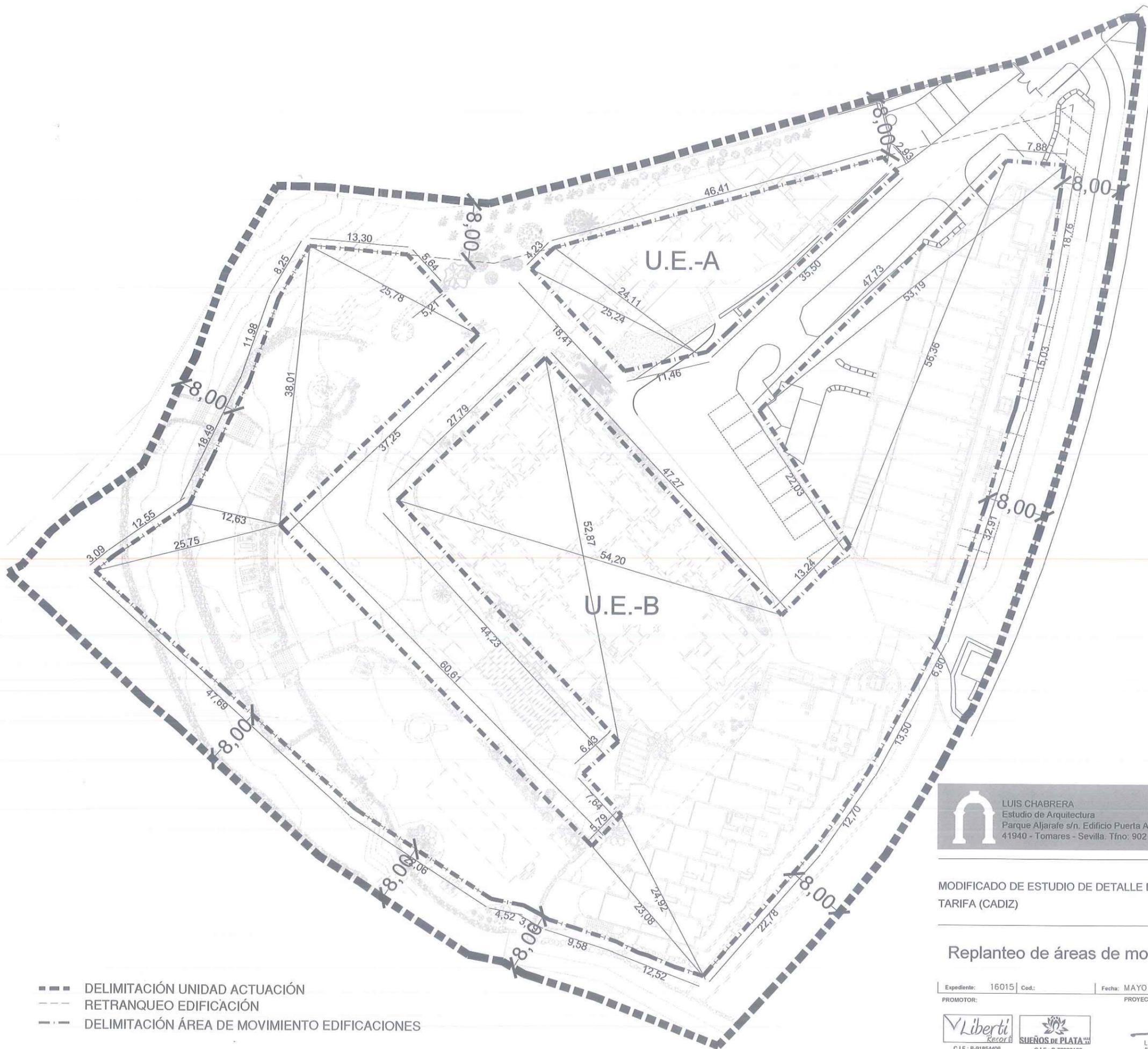

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4571 DEL C.O.A.S.


Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.

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

Fecha: 15 AGO. 2017
(Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 18 AGO. 2017
EL SECRETARIO,



- DELIMITACIÓN UNIDAD ACTUACIÓN
- RETRANQUEO EDIFICACIÓN
- DELIMITACIÓN ÁREA DE MOVIMIENTO EDIFICACIONES

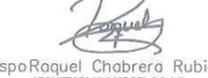
 LUIS CHABRERA
Estudio de Arquitectura
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25 Fax: 902 25 73 73

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 DE ATLANTERRA TARIFA (CADIZ)

Replanteo de áreas de movimiento

5

Expediente: 16015 Cod: Fecha: MAYO 2017 Escala: 1/500 Dibujo: M.F.Pereó Fichero: PROMOTOR: PROYECTISTAS:



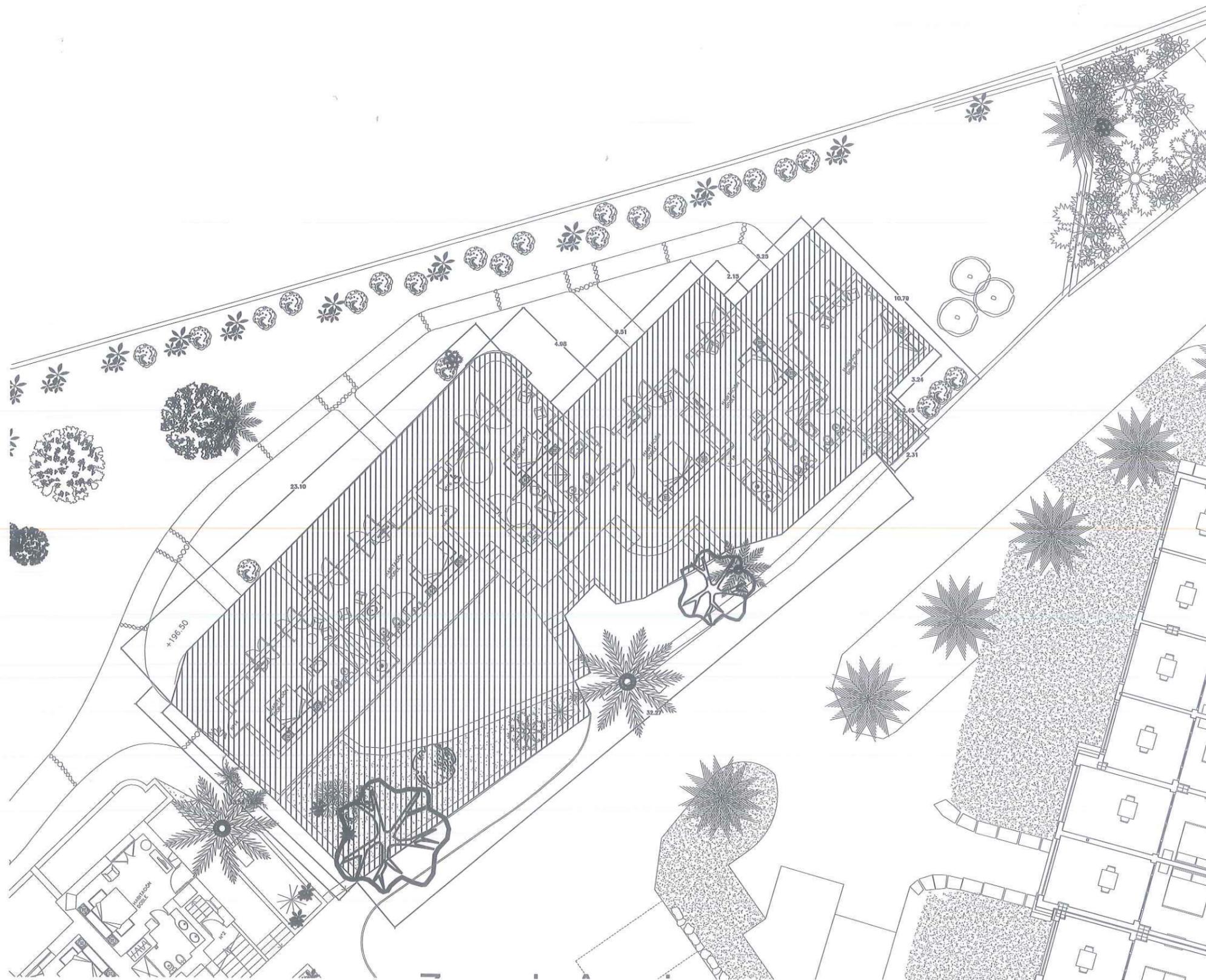
C.I.F.: B-91854408

C.I.F.: B-72290168

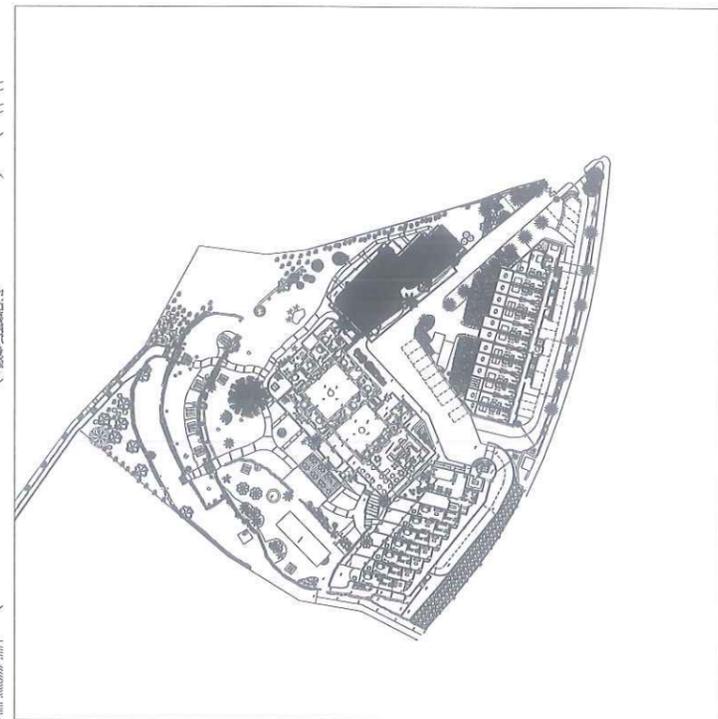
Luis Chabrera Adiego
ARQUITECTO Nº 4571 DEL C.O.A.S.

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



AREA U.E.-A 1:200



EMPLAZAMIENTO 1:2000

DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por el **DECRETO DE ALCALDIA**

el día **15 AGO. 2017**
 (Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico),
TARIFA, 8 AGO. 2017
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature in blue ink]



LUIS CHABRERA
 Estudio de Arquitectura
 Parque Alarife s/n. Edificio Puerta Alarife
 41920 - Tomares - Sevilla. Tfn: 902 25 73 25 - Fax: 902 25 73 73

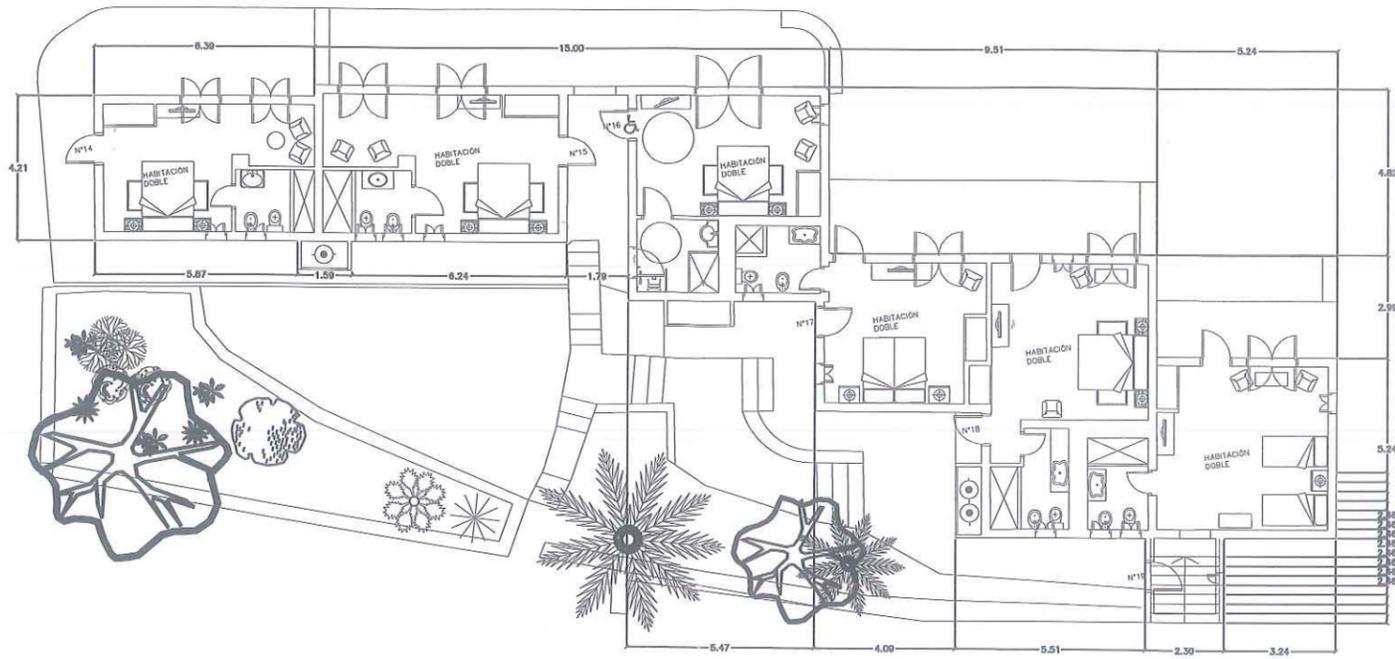
MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 DE ATLANTERRA TARIFA (CADIZ)

EDIFICACIÓN EXISTENTE EN U.E.A
 EMPLAZAMIENTO

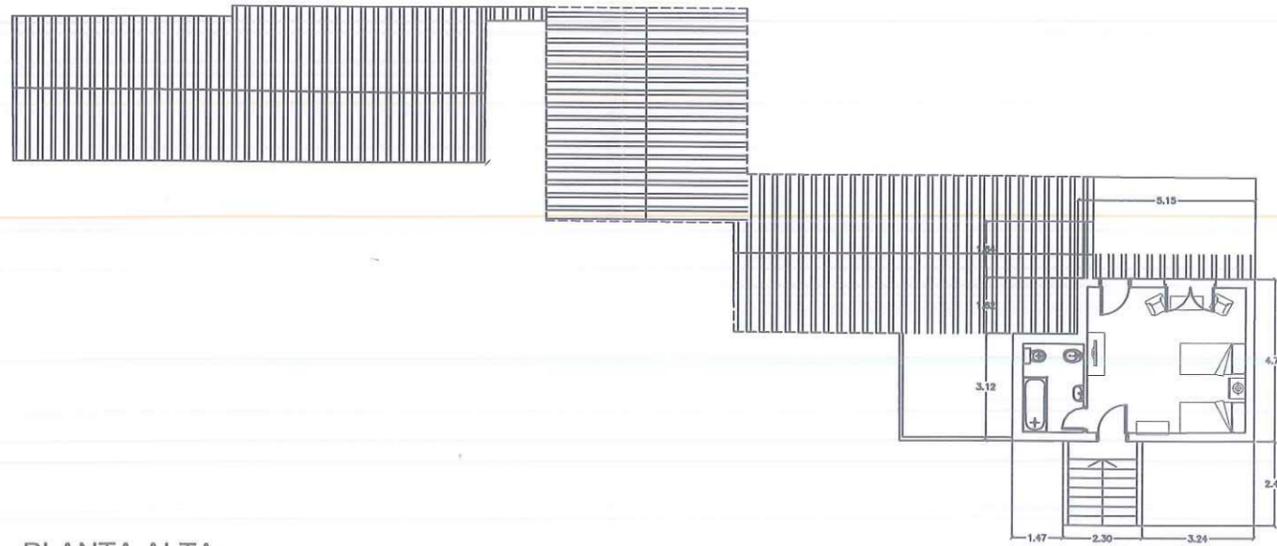
06

Expediente: 16015 | Cost: | Fecha: MAYO 2017 | Escala: VARIAS | Dibujado: M.F.Perejo | Firmado: PROMOTOR: PROYECTISTAS:

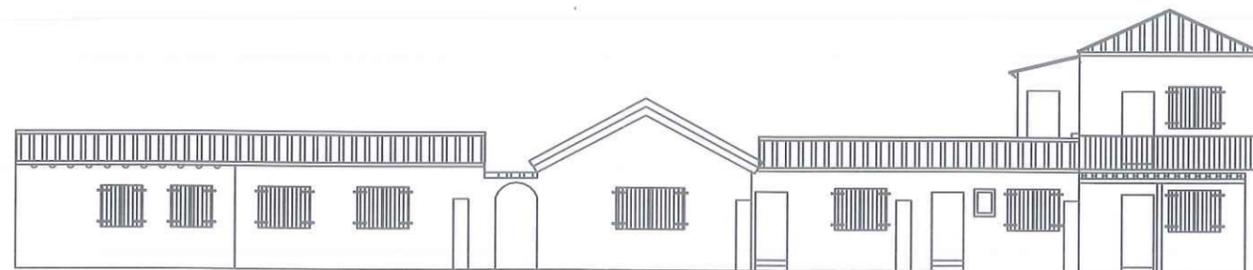




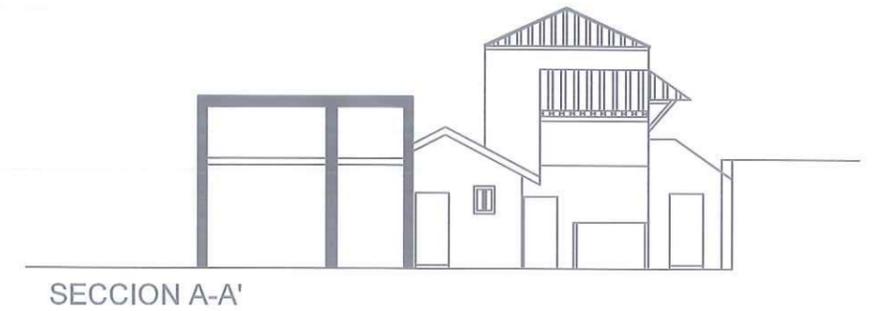
PLANTA BAJA



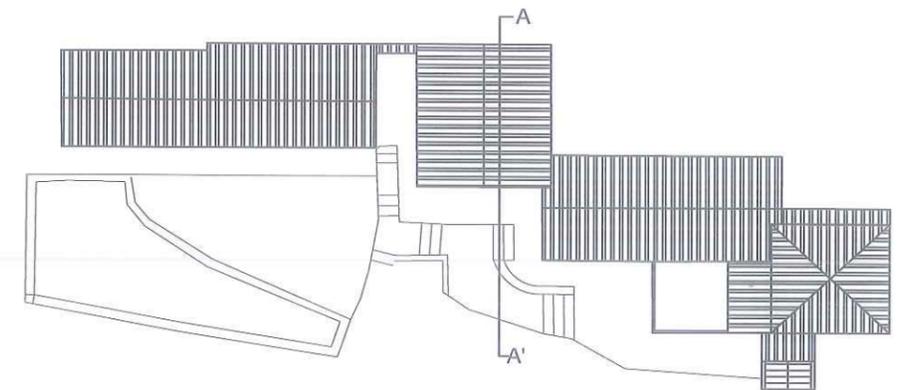
PLANTA ALTA



ALZADO NORESTE



SECCION A-A'

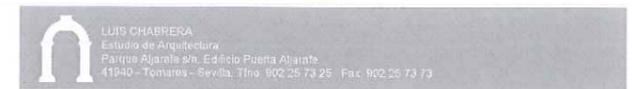


PLANTA CUBIERTAS 1:300

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

el día 15 AGO. 2017
(Artículo 140 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

TARIFA, 18 AGO. 2017
EL SECRETARIO,



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 DE ATLANTERRA TARIFA (CADIZ)

EDIFICACIÓN EXISTENTE EN U.E.A
PLANTAS, ALZADOS Y SECCIÓN

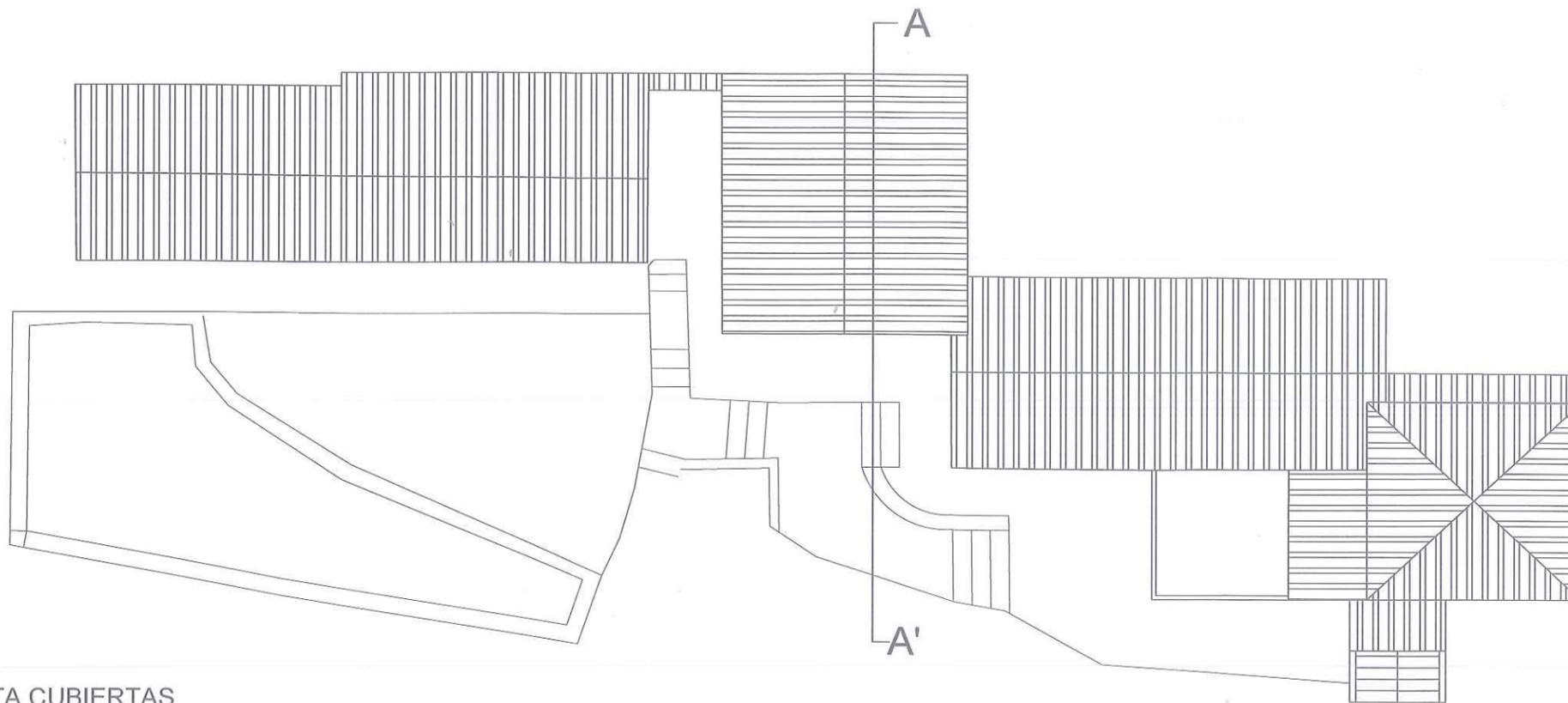
07

Expediente: 16015 | Cód.: | Fecha: MAYO 2017 | Escala: 1:200 | Dibujo: M.F.Pared | Firma: | PROMOTOR: | PROYECTISTAS:

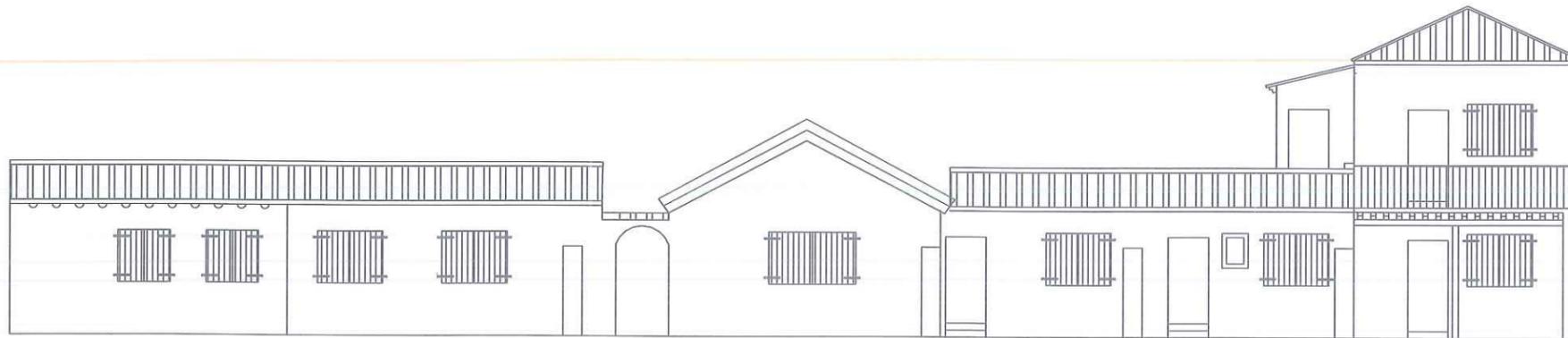


DILIGENCIA.- El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido aprobado inicialmente por DECRETO DE ACOORDADA

el día 15 AGO. 2017
 (Artículo 40 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)
 TARIFA, 18 AGO. 2017
 EL SECRETARIO,



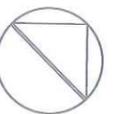
PLANTA CUBIERTAS



ALZADO NORESTE



SECCION A-A'




LUIS CHABRERA
 Estudio de Arquitectura
 Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
 41940 - Tomares - Sevilla. Tlfno. 902 25 73 25 Fax. 902 25 73 73

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4 DE ATLANTERRA
 TARIFA (CADIZ)

EDIFICACIÓN EXISTENTE EN U.E.A
 PLANTA CUBIERTAS, ALZADO Y SECCION

08

Expediente: 16015 | Cod.: | Fecha: MAYO 2017 | Escala: 1:100 | Dibujo: M.F.Pereira | Fecha:



C.I.F. B-41854409 | C.I.F. B-72209188 | LUIS CHABRERA ADEIGO | JOSÉ A. MARTÍN CRESPO | ROQUEL CHABRERA RUB.