

ARQUITECTO

David Fernández Racero

DISEÑO Y GESTIÓN



DAVID FERNÁNDEZ RACERO
COLEGIADO N.º 6.144 COAS
estudio_dfr@hotmail.es
Tel. 6 1 5 5 9 2 4 2 0

EST. 2007

ESTUDIO DE DETALLE
URBANIZACIÓN ATLANTERRA
VIARIO Y FINCA F47
TARIFA (CÁDIZ)

PROMOTORES:
SOTO Y CORONILLA, S.L.
Admin. D. FERNANDO CORONILLA DÍAZ
ARQUITECTO:
DAVID FERNÁNDEZ RACERO

MEMORIA 1

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.	09/04/2025
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	[Redacted]	
	[Redacted]	[Redacted]
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2024/13736 - Fecha Registro: 08/10/2024 11:34:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ÍNDICE

1.- MEMORIA

1.1.- SITUACIÓN E INICIATIVA

1.2.- PROMOTOR Y AUTOR DEL DOCUMENTO

1.3- OBJETO, FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1.5.- ALIENACIONES Y RASANTES

2.- ANEXOS

ANEXO 1: ASUNTO: INFORME URBANISTICO. Cédula urbanística de parcela F-47 del Plan de Ordenación Cabo de Plata.

ANEXO 2: FICHAS CATASTRALES DE FINCAS AFECTADAS

3.- PLANOS

PLANO 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO 2. PLANO Nº 13 Y EXTRACTOS DE LA ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PLANO 3. PLANO Nº 11 Y EXTRACTOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE TARIFA.

PLANO 4. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. PARCELA F-47 Y ENTORNO. SECCIONES.

PLANO 5. LEVANTAMIENTO DE LAS PARCELAS DEL ENTORNO.

PLANO 6. TRAZADO VIARIO EN PLANEAMIENTO Y TRAZADO ALTERNATIVO PROPUESTO POR ESTUDIO DE DETALLE.

PLANO 7. RESUMEN EJECUTIVO.



1.- MEMORIA

1.1.- SITUACIÓN E INICIATIVA.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto definir la situación de una franja de viario y de una parcela ubicada en la Urbanización Atlanterra de la localidad de Tarifa (Cádiz).

Concretamente se trata de la parcela F 47 (con número de referencia catastral 6096401TE4969N0001SO), parcela vendida bajo la vigencia del Plan del 1966, encuadrada dentro del Plan de Ordenación C.I.T.N. (Centro de Interés Turístico Nacional) Cabo de Plata.

1.2.- PROMOTOR Y AUTOR DEL DOCUMENTO

El autor del documento es David Fernández Racero, arquitecto col. n.º 6144 COAS, y se redacta a instancias **Soto y Coronilla, S.L., con C.I.F. B41474727** y domicilio en C/ Carreros, 8 de Utrera 41710 (Sevilla), cuyo representante legal es D. FERNANDO CORONILLA DÍAZ con D.N.I.: 75.434.325-Y, como promotor y propietario de la finca afectada por el presente estudio.

1.3.- OBJETO, FINCAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.

En base a lo recogido en el informe urbanístico emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa sobre la parcela F 47, según el plano de ordenación 13 Estructura General del PGOU de Tarifa, la parcela catastral objeto del presente documento se ubica en suelo urbano, parte con uso residencial, parte con uso apartamento y parte con uso de sistema local, comunicaciones, sistema viario red peatonal.

Se adjunta como **ANEXO 1**, el informe urbanístico referido.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.
	09/04/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



C.I.T.N. Cabo de Plata.

- Según localización por Parcela F-47: PGOU. Normas Urbanística, art. 2.7.3.1 Edificación sujeta a planeamiento anterior. Resumen de Ordenanzas-Plan de Ordenación Cabo de Plata, parcelas vendidas bajo la vigencia del Plan de 1966. edificabilidad= 1.05 m3/m2 y superficie de parcela 1.020 m2.
- Según localización por referencia catastral: En el plano de ordenación 13, Estructura General del PGOU de Tarifa (se adjunta croquis sobre plano de ordenación con finca catastral), la parcela catastral se ubica en suelo urbano, parte con uso residencial, parte con uso apartamento y parte con uso de sistema local, comunicaciones, sistema viario red peatonal.



Se adjunta extracto de las NNUU del PGOU art 2.7 completo. No obstante lo anterior se adjunta enlace de consulta del planeamiento de aplicación, incluida sus modificaciones:
<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/result.jsf>

EXTRACTO INFORME URBANÍSTICO. (SE MARCA CON TONO CELESTE LA PARCELA DONDE SE OBSERVA SUPERPUESTA CON TRAMAS DE USOS DISTINTOS)

Si bien la superposición de la parcela catastral sobre la planimetría recogida en el informe urbanístico no es correcta, en el plano 13 ordenación 13, Estructura General del PGOU de Tarifa se planteaba un viario local secundario que afectaba a la parcela F-47 y que permitía el acceso a las parcelas colindantes por sus linderos Este y Sur (parcelas F-45, F-46, F-48 y F-49)

Actualmente la parcela afectada, que se ubica en una zona urbana consolidada, no está rodeada por el viario original previsto, si no que se encuentra separada de la finca colindante por el lindero Este por un viario sin salida a modo de “fondo de saco” de manera que sigue permitiendo el acceso a las mismas parcelas que en su trazado original, pero de manera más directa que el trazado original.

El viario actual computa una superficie de 237,50 m², no disminuyéndose la superficie de viario local establecida en el planeamiento original.

Esta modificación del trazado del viario no afecta al acceso a la parcela F-12 (B) con la cual colindaba el viario original.

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
04.04.2025.

09/04/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Firma 1 de 1

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



FINCAS AFECTADAS

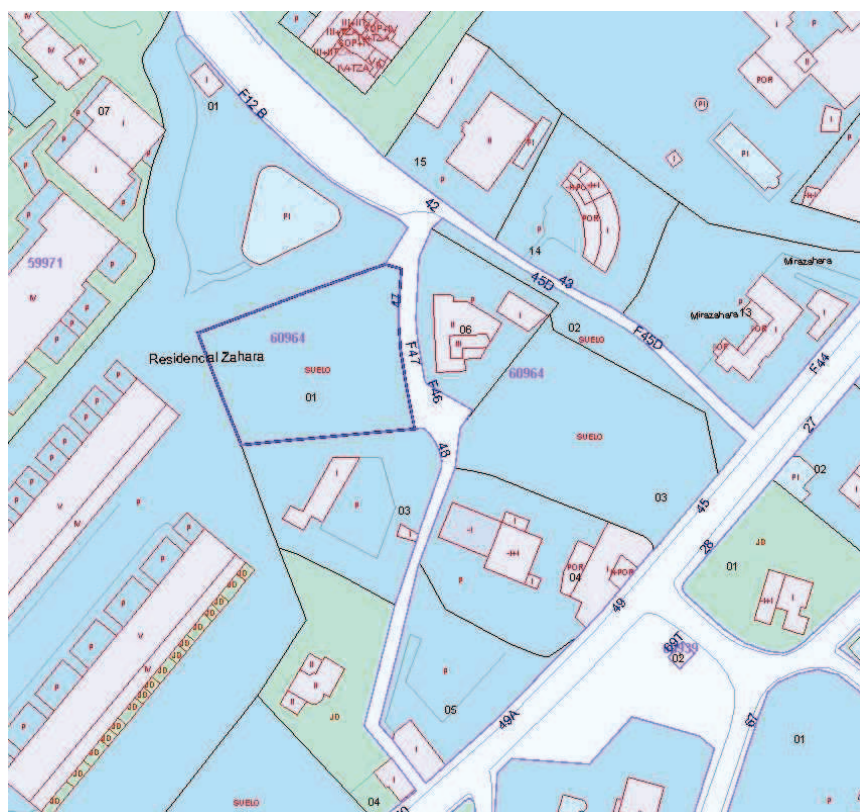
Como se ha referido, las fincas afectadas por la modificación del trazado del viario son, además de la F-47 (6096401TE4969N0001SO), las siguientes:

Finca F-45 de la Urbanización Atlanterra, con referencia catastral 6096403TE4969N0001UO.

Finca F-46 de la Urbanización Atlanterra, con referencia catastral 6096406TE4969N0001AO.

Finca F-48 de la Urbanización Atlanterra, con referencia catastral 5997103TE4959N0001UT.

Finca F-49 de la Urbanización Atlanterra, con referencia catastral 6096404TE4969N0001HO.



Se adjunta como **ANEXO 2**, las fichas catastrales de las parcelas afectadas colindantes con el viario y con la finca F-47 que nos ocupa.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

Los propietarios de las parcelas afectadas relacionadas son los que figuran en la base de datos de la Dirección General del Catastro, a la que tiene acceso la administración local competente.



1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

En el art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se establecen las competencias de los Estudios de Detalle.

Entre las competencias que se establecen están completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, así como establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites referidos.

El estudio de detalle que nos ocupa no altera el uso, la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico, además de no afectar negativamente a las dotaciones, por tanto, queda justificada la redacción del estudio de detalle para lo previsto en este documento.

1.5.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Como se ha referido, la modificación de este viario secundario afecta al acceso a las parcelas F-45, F-46, F-48 y F-49, a las que se proporciona ahora un acceso más directo y cómodo, encontrándose actualmente pavimentado y en uso.

La rasante del viario se adapta plenamente a la topografía de las parcelas a las cuales da servicio, así como a la rasante del viario principal con el que se conecta.

Se entiende que los datos anteriormente expuestos, con los planos y demás documentos que se adjuntan, son suficientes para que los Organismos competentes puedan formar juicio sobre el estudio de detalle y la intención del mismo.

1.6.- RESUMEN EJECUTIVO.

Según 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, en subsección 4, se indica que;

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.	
	09/04/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Subsección 4

Los instrumentos complementarios

Artículo 94 Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.	
	09/04/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- c) **Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.**

Esto es;

Artículo 25 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.
2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) **Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.**
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Se adjunta plano nº 7 con resumen ejecutivo del estudio de detalle que nos ocupa, donde se indica la situación de la zona afectada, con estado actual en la ADAPTACIÓN y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, delimitando su ámbito alterado y además, con indicación de la situación del ámbito en la NNUU del PGOU como SUELO URBANO RESIDENCIAL y Red PEATONAL.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.	
	09/04/2025	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

C.I.T.N. Cabo de Plata.

- Según localización por Parcela F-47: PGOU. Normas Urbanística, art. 2.7.3.1 Edificación sujeta a planeamiento anterior. Resumen de Ordenanzas-Plan de Ordenación Cabo de Plata, parcelas vendidas bajo la vigencia del Plan de 1966. edificabilidad= 1,05 m3/m2 y superficie de parcela 1.020 m2.
- Según localización por referencia catastral: En el plano de ordenación 13, Estructura General del PGOU de Tarifa (se adjunta croquis sobre plano de ordenación con finca catastral), la parcela catastral se ubica en suelo urbano, parte con uso residencial, parte con uso apartamento y parte con uso de sistema local, comunicaciones, sistema viario red peatonal.



Se adjunta extracto de las NNUU del PGOU art 2.7 completo. No obstante lo anterior se adjunta enlace de consulta del planeamiento de aplicación, incluida sus modificaciones:
<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/result.jsf>

Con la propuesta del presente Estudio de detalle los Usos del suelo de la zona afectada no se alteran en su tipología, sólo se modifica su situación.

ZONA 3.

ORDENANZA CABO DE PLATA

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,3M3/M2

DENSIDAD GLOBAL 10 VIV/HA

USO GLOBAL RESIDENCIAL.

En Tarifa, a 28 de agosto de 2023

David Fernández Racero
Col. 6144 COAS
Arquitecto



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
04.04.2025.

09/04/2025

Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ANEXOS

ANEXO 1: INFORME URBANISTICO. Cédula urbanística de parcela F-47 del Plan de Ordenación Cabo de Plata.

ANEXO 2: FICHAS CATASTRALES DE FINCAS AFECTADAS

ANEXO 3: NOTA SIMPLE

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.	09/04/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
Plaza Santa Maria Nº 3 CP: 11380 Tarifa (Cádiz)

N. Ref: . 2022_SAM_00090
S. Ref: CU 2021/9083
Finca catastral: 6096401TE4969N0001SO
Finca registral: Nº 8.060 T1081 L342 F169 del RP Nº 2 Algeciras
Interesado: SOTO Y CORONILLA S.L

ASUNTO: INFORME URBANISTICO. Cédula urbanística de parcela F-47 del Plan de Ordenación Cabo de Plata.

De conformidad con la Sección 3ª de la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, el Servicio de Asistencia a Municipios emite el presente **INFORME TECNICO**,

ANTECEDENTES DE HECHO

Ha sido remitido a este Servicio expediente tramitado por ese municipio sobre CEDULA con referencia catastral 6096401TE4969N0001SO, tramitada a instancia de D./Dª SOTO Y CORONILLA S.L.

El expediente cuenta con IDENTIFICACION catastral.

La obrante en expediente se considera suficiente para la asistencia solicitada, habiendo seguido la tramitación legalmente establecida, incluido el pago de tasas por expedición de licencias. No obstante lo anterior, se emite el presente informe con los datos aportados por el Ayto. De Tarifa y la documentación obtenida del Planeamiento Urbanístico de la Sede Electrónica de la Junta de Andalucía.

Con los datos aportados, se aprecia que la parcela catastral afecta a parte de suelo destinado a sistema viario, no observando la necesidad de informes sectoriales, estimando de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS TÉCNICOS

I.- Sobre Régimen del Suelo, Valoraciones y Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/ 2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Planeamiento Urbanístico de aplicación, modificaciones y planeamiento de desarrollo.

II.- Normativa relativa a la funcionalidad, a la seguridad y a la habitabilidad.

- RD 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Normativa Sectorial.

CONSIDERACIONES TECNICAS

PRIMERA.- Los actos para los que se ha solicitado información urbanística están tipificados como sujetos a la misma en los arts. 40.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, art. 5 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

SEGUNDA.- La documentación presentada se considera suficiente para atender a la solicitud de información urbanística prevista en la LOUA art 6.

TERCERA.- Clase y categoría de suelo, ordenanza de aplicación: Suelo Urbano. Plan de Ordenación de

Plaza España s/n 11071 Cadiz T 956 240 118 F E dipucadiz.es

Código Seguro de Verificación	IVULWLAZDEFPJJP4S4GVOPYWOU	Fecha	15/03/2022 14:46:42
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	MIGUEL ENRIQUE ROMERO OCAÑA		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVULWLAZDEFPJJP4S4GVOPYWOU	Página	1/2



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.	09/04/2025	Francisco Javier Ochoa Caro
--------------	--	------------	-----------------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

C.I.T.N. Cabo de Plata.

- Según localización por Parcela F-47: PGOU, Normas Urbanística, art. 2.7.3.1 Edificación sujeta a planeamiento anterior, Resumen de Ordenanzas-Plan de Ordenación Cabo de Planta, parcelas vendidas bajo la vigencia del Plan de 1966. edificabilidad= 1,05 m3/m2 y superficie de parcela 1.020 m2.
- Según localización por referencia catastral: En el plano de ordenación 13, Estructura General del PGOU de Tarifa (se adjunta croquis sobre plano de ordenación con finca catastral), la parcela catastral se ubica en suelo urbano, parte con uso residencial, parte con uso apartamento y parte con uso de sistema local, comunicaciones, sistema viario red peatonal.



Se adjunta extracto de las NNUU del PGOU art 2.7 completo. No obstante lo anterior se adjunta enlace de consulta del planeamiento de aplicación, incluida sus modificaciones: <https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/result.jsf>

Es todo cuanto quien suscribe puede informar en cumplimiento de lo solicitado.

El Arquitecto Técnico
CP 3889

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.	09/04/2025	Francisco Javier Ochoa Caro
--------------	--	------------	-----------------------------

Plaza España s/n 11071 Cadiz T 956 240 118 F E dipucadiz.es

Código Seguro de Verificación	IVULWLAZDEFPJJP4S4GVOPYWOU	Fecha	15/03/2022 14:46:42
Normativa	Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo.		
Firmante	MIGUEL ENRIQUE ROMERO OCAÑA		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IVULWLAZDEFPJJP4S4GVOPYWOU	Página	2/2



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6096401TE4969N0001SO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ATLANTERRA F 47
11391 TARIFA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

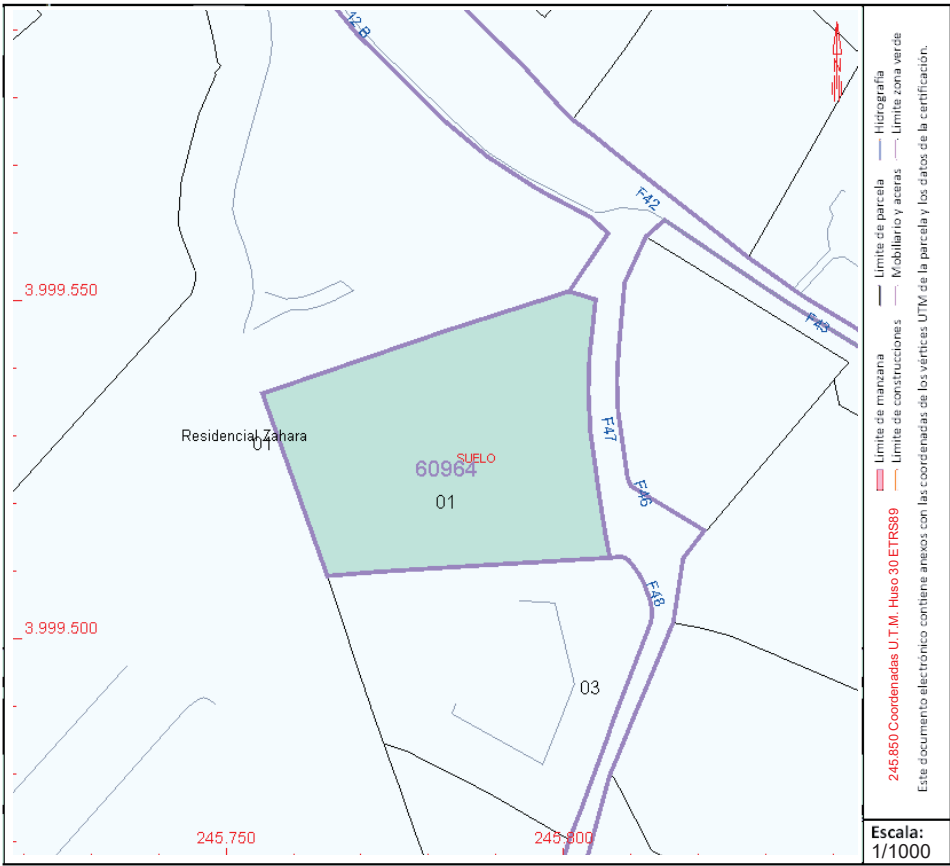
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.546 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la S.I.C."

Miércoles , 9 de Junio de 2021

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.	09/04/2025	Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro
--	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:
Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6096403TE4969N0001UO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ATLANTERRA F 45

11380 TARIFA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superfície construída:

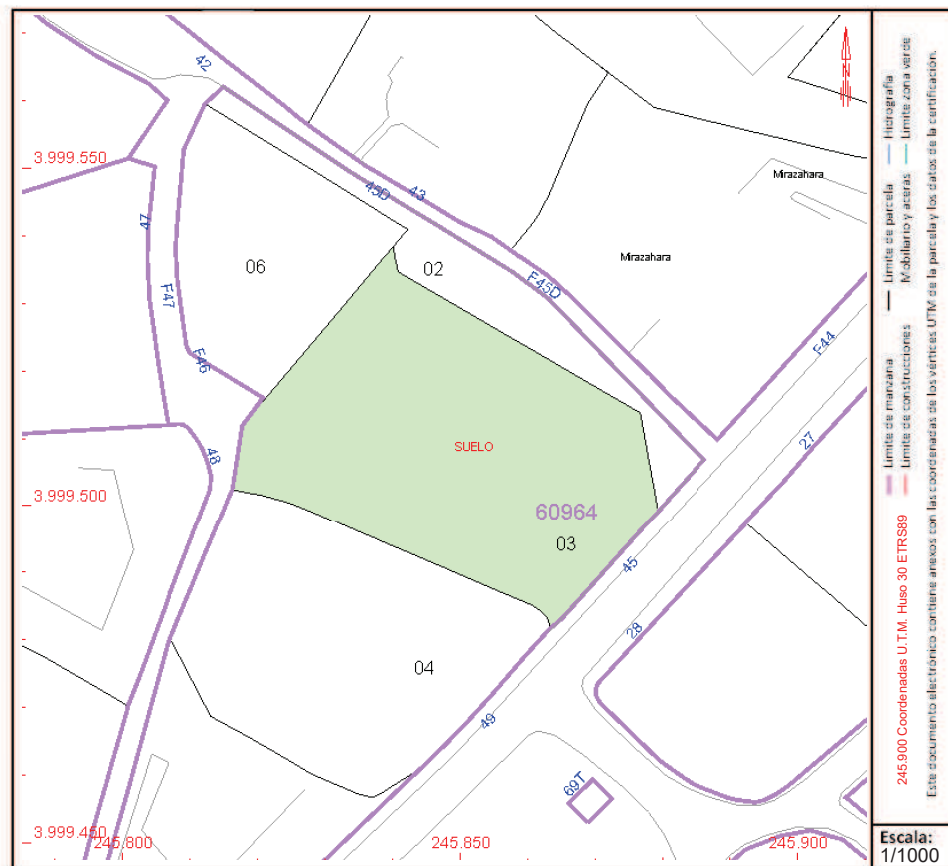
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.926 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 28 de Agosto de 2023

Firma 1 de 1	09/04/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.
--------------	------------	---

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6096406TE4969N0001AO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ATLANTERRA F 46
11391 TARIFA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Ocio,Hostelería

Superficie construida: 502 m2

Año construcción: 2002

Construcción

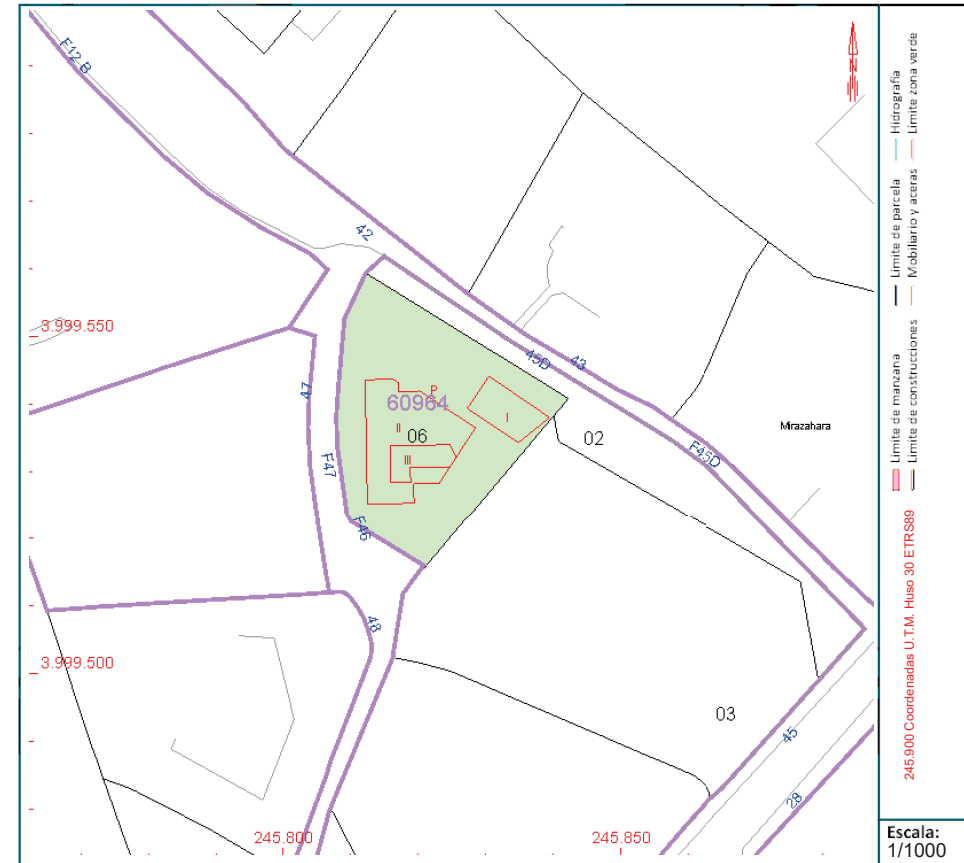
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
HOTELERO	1/00/01	205
ALMACEN	1/00/02	56
HOTELERO	1/01/01	205
HOTELERO	1/02/01	36

PARCELA

Superficie gráfica: 865 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 28 de Agosto de 2023

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.

09/04/2025

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5997103TE4959N0001UT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

UR ATLANTERRA F 48
11391 TARIFA [CÁDIZ]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 122 m2

Año construcción: 1970

Construcción

Destino

ALMACEN
VIVIENDA

Escalera / Planta / Puerta

1/00/01
1/00/02

Superficie m²

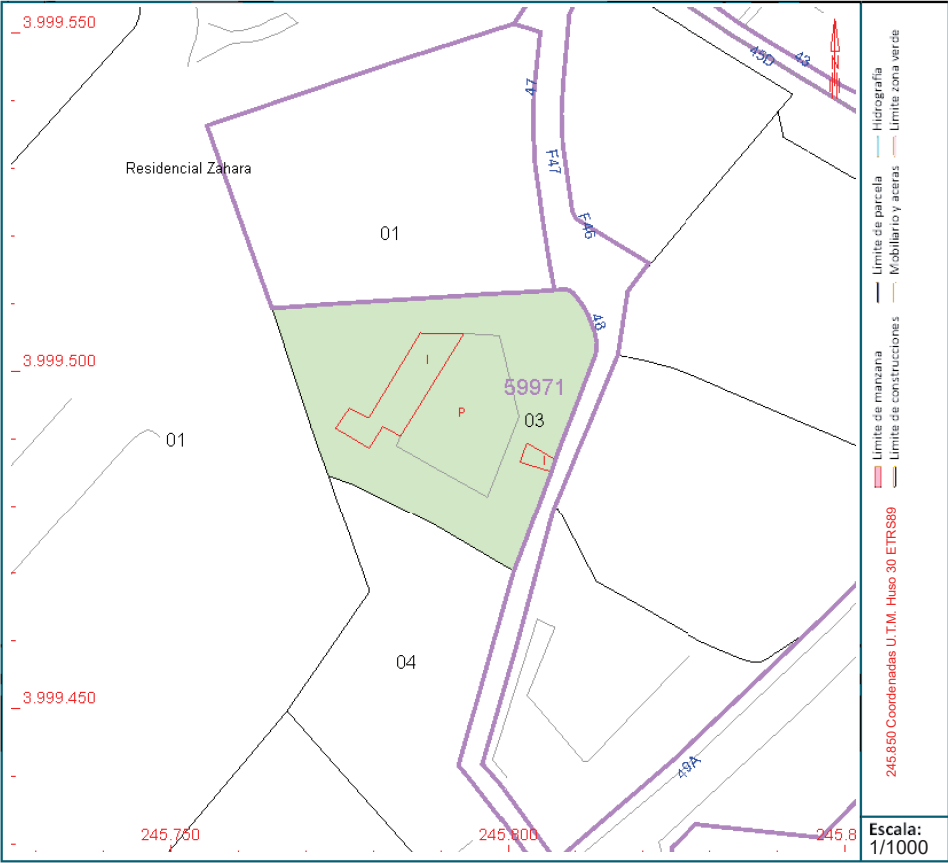
12
110

PARCELA

Superficie gráfica: 1.308 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 28 de Agosto de 2023

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.

09/04/2025

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6096404TE4969N0001HO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR ATLANTERRA F 49
11391 TARIFA [CÁDIZ]

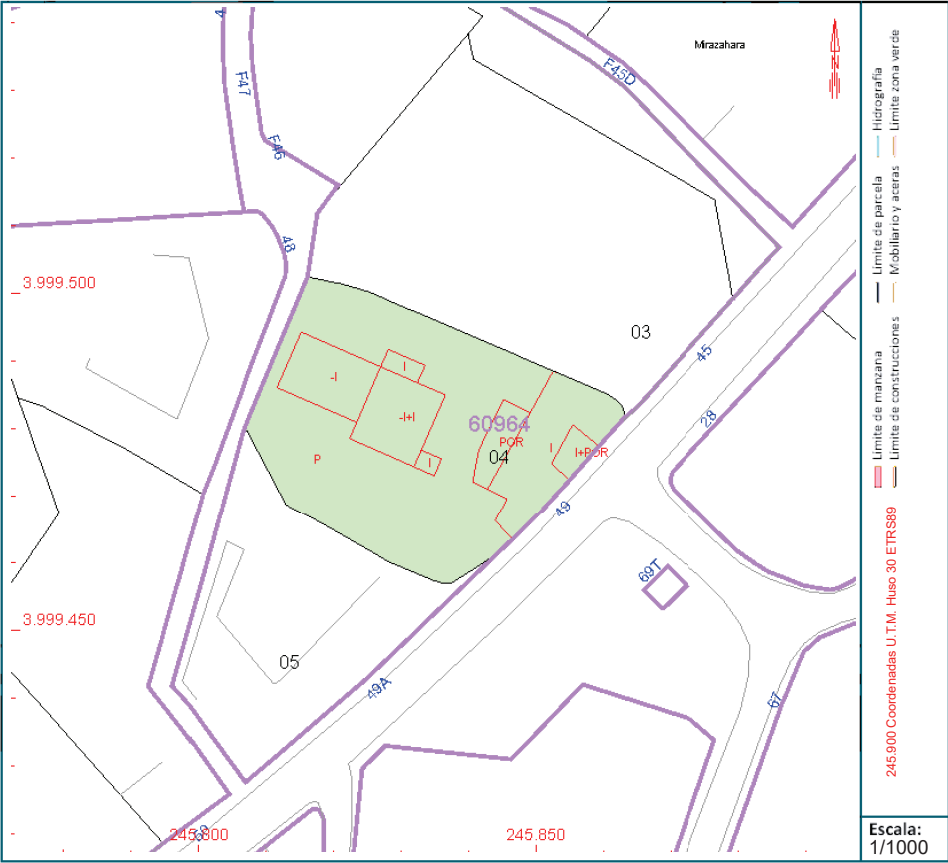
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 655 m2
Año construcción: 2002

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/SM/01	50
VIVIENDA	1/SM/01	114
VIVIENDA	1/SM/01	71
VIVIENDA	1/00/01	381
SOPORT. 50%	1/00/01	25
SOPORT. 50%	1/01/01	14

PARCELA

Superficie gráfica: 1.534 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 28 de Agosto de 2023

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.

09/04/2025

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro

Información Registral expedida por:

SILVESTRE MURGA RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº DOS DE
ALGECIRAS

Pza. Nuestra Señora de la Palma, n º 16, 1º
11201 - ALGECIRAS (CADIZ)
Teléfono: 956652103
Fax: 956663005
Correo electrónico: algeciras2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JURISWEB INTERACTIVA, SL

con DNI/CIF: B62187463

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F68TH42F**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:



C.S.V. : 21101428EAFB0A43

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	09/04/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE ALGECIRAS

PZA. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, N° 16, 1°

ALGECIRAS C.P. 11201

Telf. 956-65.21.03/956-58.80.01

Fax 956-66.30.05

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: la entidad JURISWEB INTERACTIVA, SL con N.I.F. B62187463.
Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Fecha emisión: doce de diciembre del año dos mil veintitrés

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa N°: 8060
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000058240

URBANA: Parcela F-Cuarenta y siete, en término de Tarifa, sitio Cabo de Plata, de mil veinte metros cuadrados, bajo los siguientes linderos: Norte, con parcelas F-Doce y F-Doce-a; al Este, con Parcela F-Cuarenta y seis; y al Sur y al Oeste, con camino de la Urbanización. Esta finca está situada al Oeste de la línea divisoria Camarinal-Laguna de la Janda, y están por consiguiente exceptuadas de los preceptos de la Ley de 23 de Octubre de 1.935 y del Reglamento de 28 de Febrero de 1.936. **Referencia Catastral:** 6096401TE4969N0001SO. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
SOTO CORONILLA SL	B41474727	1081	342	169	6

100,000000% del pleno dominio.

Título: adquirida por COMPRAVENTA TELEMATICA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de SANLÚCAR LA MAYOR, don ISABEL MARÍA RUEDA TORRES, el día 24/03/2021, con n° de protocolo 613/2021; inscrita el 30/04/2021.

CARGAS

-Por su procedencia (SEGREGACIÓN): CENSO.

Con un CENSO de 5 pesetas de pensión y 250 de principal a favor AYUNTAMIENTO TARIFA, según consta en la inscripción 1 practicada el dieciseis de mayo de mil ochocientos setenta y uno, en virtud de escritura otorgada el cinco de abril de mil ochocientos setenta y uno ante el Notario ANTONIO CAZALLA Y RODRIGUEZ.

-Por la finca de este número: AFECCIÓN EXENTA DE TRANSMISIONES.



C.S.V.: 21101428EAFB0A43

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
09/04/2025
SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
04.04.2025.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día diecinueve de septiembre del año dos mil dieciocho, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados Patrimoniales. Autoliquidado como EXENTO.

-Por la finca de este número: AFECCIÓN AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día treinta de abril del año dos mil veintiuno, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Autoliquidado.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día doce de diciembre del año dos mil veintitrés, antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 Euros (IVA incluido)
Número Arancel: 4.F **Factura:**

----- ADVERTENCIAS -----

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que



C.S.V.: 21101428EAFB0A43

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.
Francisco Javier Ochoa Caro	09/04/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALGECIRAS 2 a día doce de diciembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 21101428EAFB0A43

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21101428EAFB0A43

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	09/04/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

PLANOS

- PLANO 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- PLANO 2. PLANO N° 13 Y EXTRACTOS DE LA ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- PLANO 3. PLANO N° 11 Y EXTRACTOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE TARIFA.
- PLANO 4. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. PARCELA F-47 Y ENTORNO. SECCIONES.
- PLANO 5. LEVANTAMIENTO DE LAS PARCELAS DEL ENTORNO.
- PLANO 6. PLANO 6. TRAZADO VIARIO EN PLANEAMIENTO Y TRAZADO ALTERNATIVO PROPUESTO POR ESTUDIO DE DETALLE.
- PLANO 7. RESUMEN EJECUTIVO.

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.	09/04/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

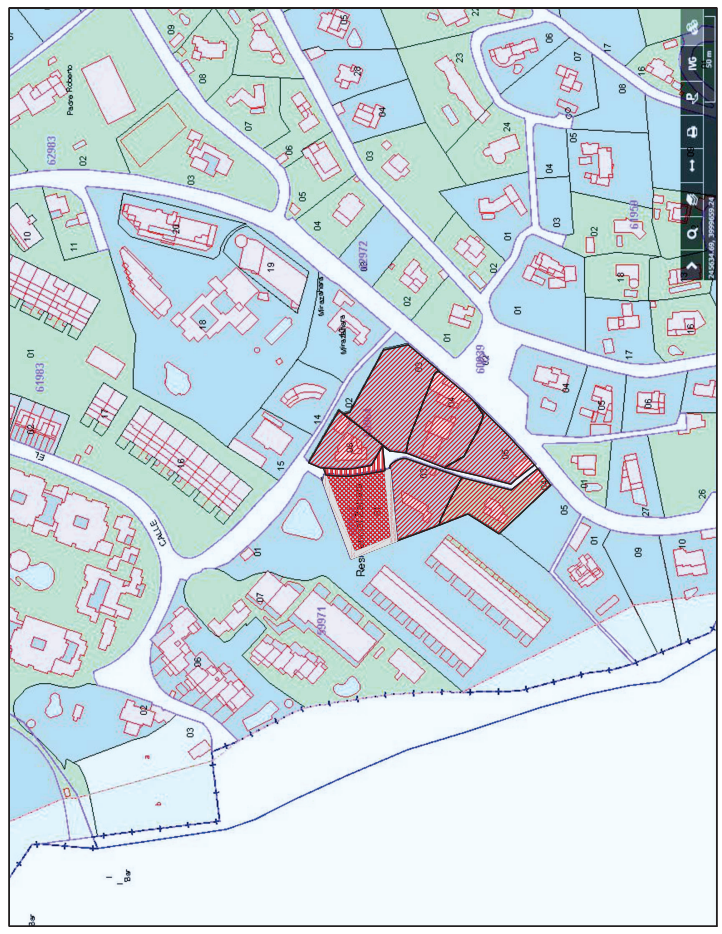
Firma 1 de 1		
Francisco Javier Ochoa Caro	09/04/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 04.04.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación	ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





0m 50m 100m 200m 500m

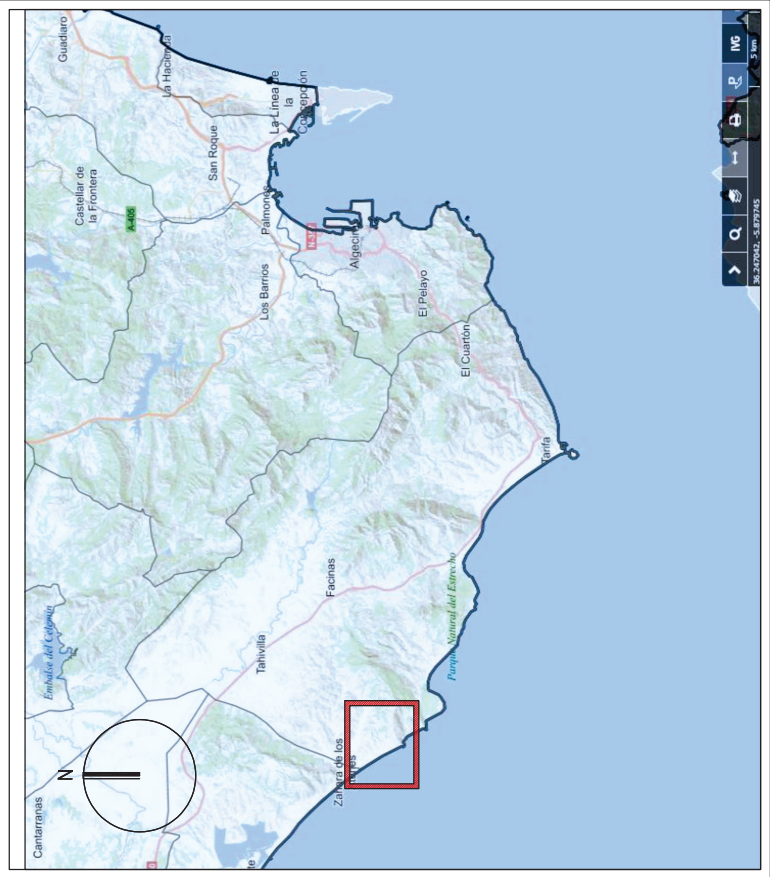
EMPLAZAMIENTO.

VIARIO INICIAL

VIARIO ALTERNATIVO

PARCELA AFECTADA F 47
Nº REFERENCIA CATASTRAL: 6096401TE4969N0001SO

OTRAS PARCELAS CON ACCESO
DESDE EL VIARIO QUE NOS OCUPA



0m 5km 10km

SITUACIÓN.

ARQUITECTO

DAVID FERNÁNDEZ RÁCER
C.C. 10.150.000.000
0118 ENGINEERING CONSULTING S.A.S.
BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA
Tel: 615 592 420

SITUACIÓN:

VIARIO Y FINCA URB. ATLANTERRA, F.47, TARIFA (CÓDIZ)

PROMOTORES:

SOTO Y CORONILLA, S.L.
Admin. D. FERNANDO CORONILLA DÍAZ

FECHA:

AGOSTO 2023

PLANO:

ESC. = S / D

C.I.F.: B-411474727

D.N.I.: 1

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

01

Firma 1 de 1

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
04.04.2025.

Francisco Javier Ochoa Caro

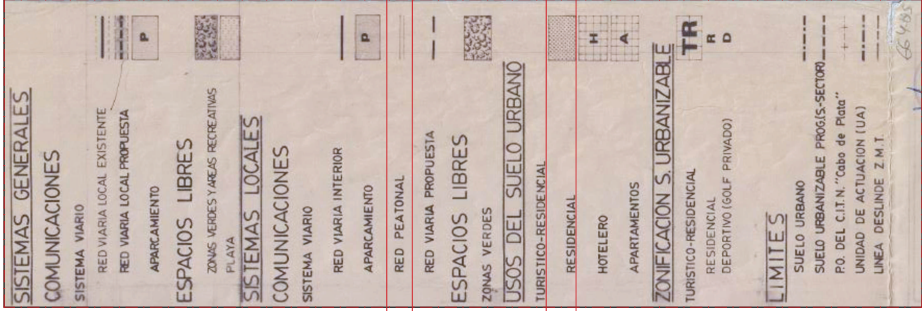
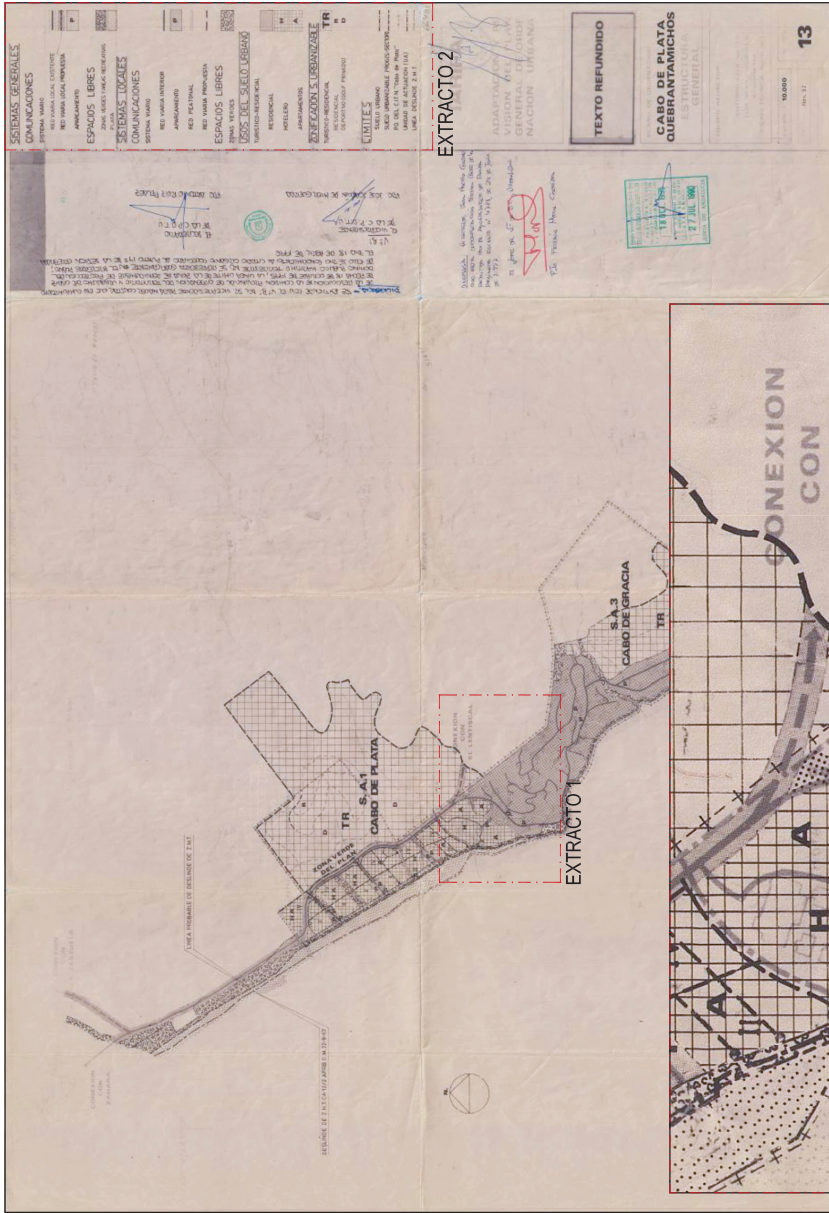
09/04/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación ad0acededfea43ab86b5930529b017a2001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ESTUDIO DE DETALLE URBANIZACIÓN ATLANTERA

ARQUITECTO
David Fernández Rábano
D.I.S. ENGENYER, GESTIÓN

SITUACIÓN: VARIO Y FINCA URB. ATLANTERRA, F.47, TARIFA (Cádiz)
PROMOTOR: SOTO Y CORONILLA, S.L.
Admin. D. FERNANDO CORONILLA DÍAZ
C.I.F.: B-4147427
D.N.I.:
FECHA: AGOSTO 2023
PLANO: E.S.C. = S / D

EXTRACTO 1

PLANO Nº 13 Y EXTRACTOS DE LA ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

02