

**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE  
EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA  
PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 “CABO DE PLATA” DEL  
SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE ATLANTERRA DE  
TARIFA (CÁDIZ)**

PROMOTOR: OPTIMA ATLANTICO INMOBILIARIA S.L.  
ARQUITECTO: ADOLFO SÁNCHEZ GARCÍA

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
04/06/2025  
SECRETARIO GENERAL  
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-  
Aprobado inicialmente por  
Decreto de la Alcaldía de fecha  
29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



<b>A. MEMORIA</b>	<b>2</b>
<b>A.1. Memoria de información y diagnóstico</b>	<b>3</b>
A.1.1. Generalidades	3
A.1.2. Finalidad del documento	3
A.1.3. Delimitación del ámbito de actuación	3
A.1.4. Promotor del Estudio de Detalle	4
A.1.5. Redactor del Estudio de Detalle	4
A.1.6. Análisis de la situación actual y la problemática detectada	4
A.1.7. Condicionantes al uso del suelo en el ámbito de actuación	5
A.1.8. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial	7
A.1.9. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial	11
A.1.10. Inmuebles incluidos en el ámbito de actuación	11
A.1.11. Titulares e interesados	12
<b>A.2. Memoria de ordenación</b>	<b>13</b>
A.2.1. Generalidades	13
A.2.2. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Ordenación	13
A.2.3. Definición del modelo de ordenación adoptado	14
A.2.4. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo	14
A.2.5. Adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación del artículo 4 de la LISTA	14
A.2.6. La adecuación de la ordenación planteada a los criterios de ordenación de los artículos 79 a 83 del RGLISTA	15
<b>B. CARTOGRAFÍA</b>	<b>16</b>
<b>C. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>19</b>
<b>C.1. Generalidades</b>	<b>20</b>
<b>C.2. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente</b>	<b>20</b>
<b>C.3. Alcance de la alteración propuesta</b>	<b>20</b>
<b>C.4. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística</b>	<b>21</b>
<b>C.5. Planos del ámbito de suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias</b>	<b>22</b>

Adolfo Sánchez García, arquitecto      Móvil: 650 67 20 10      adolfosanchezarquitecto@gmail.com      1

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00      Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
04/06/2025  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración      Estado de elaboración: Original



## A. MEMORIA

Adolfo Sánchez García, arquitecto

Móvil: 650 67 20 10

adolfosanchezarquitecto@gmail.com 2

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.
	04/06/2025

## A.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### A.1.1. Generalidades

De acuerdo con el artículo 94.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA), el Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) Y 85 del RGLISTA, deberá incorporar como mínimo, y entre otros, el siguiente documento:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.

De acuerdo con el artículo 85.1.a) 1º del RGLISTA, la memoria de información y de diagnóstico contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

### A.1.2. Finalidad del documento

La finalidad del presente Estudio de Detalle es trasvasar edificabilidad sobrante de la parcela G-76/77 de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra (antiguo Centro de Interés Turístico Nacional "Cabo de Plata") a la parcela R-56 de la misma zona.

### A.1.3. Delimitación del ámbito de actuación

El ámbito de la actuación está constituido por las parcelas G-76/77 y R-56 de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra.

La parcela G-76/77, con referencia catastral 6093925 TE4969S 0001KJ, tiene una superficie total de 2.870 m<sup>2</sup> y linda al norte con la parcela G-75 de la zona 3 "Cabo de Plata"

Adolfo Sánchez García, arquitecto

Móvil: 650 67 20 10

adolfosanchezarquitecto@gmail.com 3

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.
	04/06/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



del suelo urbano del núcleo de Atlanterra, al este con la parcela G-88 de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra y con camino peatonal que la separa de la parcela G-85 de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra, al sur con la parcela G-78 de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra y al oeste con viario público que la separa de las parcelas F-59 y F-69 de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra.

Por su parte, la parcela R-56, con referencia catastral 7085101 TE4978N 0001LL, tiene una superficie total de 2.577 m<sup>2</sup> y linda: por el frente, con carretera de la Urbanización "Atlanterra"; por la izquierda, entrando con la parcela número R-57; por la derecha, con camino peatonal; y por el fondo con resto de la finca matriz. La parcela se ubica en la Urbanización Cabo de Plata.

#### A.1.4. Promotor del Estudio de Detalle

El promotor del presente Estudio de Detalle es la sociedad Óptima Atlántico Inmobiliaria S.L., cuyos datos completos se indican en la solicitud a la que acompaña este documento, al objeto de facilitar su publicación y difusión sin vulnera la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

#### A.1.5. Redactor del Estudio de Detalle

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por el arquitecto Adolfo Sánchez García, colegiado nº 937 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias y habilitado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz con el nº 937-A, cuyos datos completos se indican en la solicitud a la que acompaña este documento, al objeto de facilitar su publicación y difusión sin vulnerar la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

#### A.1.6. Análisis de la situación actual y la problemática detectada

La edificabilidad asignada a las distintas parcelas en la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra es muy heterogénea, con grandes diferencias entre unas y otras, lo que provoca que haya parcelas en la que la edificabilidad asignada difícilmente se consume y, otras parcelas, en las que la edificabilidad asignada resulta a

Adolfo Sánchez García, arquitecto Móvil: 650 67 20 10 adolfosanchezarquitecto@gmail.com 4

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	04/06/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



todas luces insuficiente para poder materializar la tipología de vivienda para la que se proyectó el Centro de Interés Turístico Nacional "Cabo de Plata".

Este es el caso de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle. Las construcciones de la parcela G-76/77 han consumido, sólo, 902,48 m<sup>3</sup> de los 3.013,50 m<sup>3</sup>, en tanto que en la parcela R-56 tan sólo pueden materializarse 901,95 m<sup>3</sup>.

### A.1.7. Condicionantes al uso del suelo en el ámbito de actuación

#### A.1.7.1. Características geográficas

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se encuentran en la Sierra de la Plata, en la colina conocida como Colina de los Alemanes.

#### A.1.7.2. Características topográficas

La zona en la que se encuentran las parcelas objeto del Estudio de Detalle es una zona abrupta en el litoral Atlántico, con fuertes pendientes ascendentes en el sentido perpendicular a la costa.

#### A.1.7.3. Características geotécnicas

En la zona de estudio predominan los cantos subangulares en matriz areno – arcillosa (coluviones), y las areniscas del Aljibe.

La capacidad portante de la zona es muy variable. Hay zonas con capacidad portante alta, sin asientos, y otras con capacidad portante baja con asientos altos.

#### A.1.7.4. Características socioeconómicas

En la zona de estudio se localizan, exclusivamente, viviendas destinadas a segunda residencia de personas con alto poder adquisitivo, extranjeros en un alto porcentaje.

#### A.1.7.5. Análisis de la malla urbana en la que se integra el ámbito de actuación

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se integran en una malla urbana, exclusivamente residencial, adaptada a su topografía, con una ausencia total de equipamientos públicos y escasas zonas verdes.

Adolfo Sánchez García, arquitecto Móvil: 650 67 20 10 adolfosanchezarquitecto@gmail.com 5

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	04/06/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



#### A.1.7.6. Determinaciones de la ordenación territorial sobre el ámbito de actuación

Los terrenos objeto de la actuación, pertenecen al ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (en adelante POTCG), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento, y en el artículo 4 de la Normativa del citado Plan.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle están afectados por las determinaciones para la ordenación y compatibilización de usos recogidas en el Capítulo primero "Usos Urbanos" del Título Segundo de la normativa del POTCG. Concretamente, por las directrices establecidas en el apartado 2 de su artículo 63, para la ordenación de la franja litoral entre Zahara de los Atunes (Barbate) y Atlanterra (Tarifa).

De acuerdo con dicho artículo, "la ordenación de la franja litoral entre Zahara de los Atunes (Barbate) y Atlanterra (Tarifa) que se indica en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos se efectuará de manera coordinada por los planeamientos de ambos municipios de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Resolver la integración del espacio urbanizado con los suelos protegidos de su entorno, asegurando el uso y disfrute de los espacios libres en la costa y riberas fluviales.
- b) Procurar la cualificación del espacio vacacional existente y mejorar la oferta de servicios y dotaciones, en especial los vinculados con el turismo.
- c) Garantizar las conexiones con las infraestructuras territoriales.
- d) Reservar suelos para la dotación de espacios públicos que proporcionen elementos de centralidad y referencia urbana para toda el área.
- e) Destinar a espacios libres de uso y disfrute público una banda de al menos 200 metros desde el límite interior de la delimitación del dominio público marítimo – terrestre.

#### A.1.7.7. Determinaciones de la ordenación urbanística sobre el ámbito de actuación

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, están afectados por las determinaciones del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa (en adelante PGOU), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de julio de 1990, siendo aceptado su Texto Refundido por la

Adolfo Sánchez García, arquitecto

Móvil: 650 67 20 10

adolfosanchezarquitecto@gmail.com

6

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.
	04/06/2025

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18 de octubre de 1995.

El citado Plan General fue adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Tarifa, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de marzo de 2010.

El PGOU clasificó los terrenos objeto de este Estudio de Detalle como suelo urbano. Posteriormente, la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (en adelante AdP), siguiendo los criterios para los ajustes en la clasificación del suelo urbano en las adaptaciones parciales, establecidos en el apartado 1 del artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, clasificó los terrenos como suelo urbano consolidado, en tanto que estando clasificados como urbano por el PGOU cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA.

Las dos parcelas están destinadas por el PGOU al uso residencial, siéndoles de aplicación a la G-76/77 las ordenanzas de la "Zona de chalet vendidos según plan del año 1966" y a la R-56 las ordenanzas de las "Parcelas a vender propiedad de Atlanterra A.G.", ambas de las Ordenanzas Reguladoras del Centro de Interés Turístico Nacional "Cabo de Plata", recogidas en la norma urbanística 2.7.3 del PGOU.

A la parcela G-76/77, la ordenación urbanística vigente le asigna un aprovechamiento urbanístico de 1,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en tanto que a la parcela R-56, la ordenación urbanística vigente le asigna un aprovechamiento urbanístico de 0,35 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### A.1.8. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial

La única afección derivada de la legislación y planificación sectorial, sobre los terrenos objeto de este documento, es su pertenencia a la zona de influencia del litoral regulada en los artículos 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en adelante LC) y 59 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre (en adelante RGC).

El artículo 30 de la LC, establece que *"la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos*

Adolfo Sánchez García, arquitecto Móvil: 650 67 20 10 adolfosanchezarquitecto@gmail.com 7

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
SECRETARIO GENERAL  
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-  
Aprobado inicialmente por  
Decreto de la Alcaldía de fecha  
29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente”.

Por su parte, el artículo 59 del RGC establece que “la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Adolfo Sánchez García, arquitecto Móvil: 650 67 20 10 adolfosanchezarquitecto@gmail.com 8

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	04/06/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio)".

No obstante, de acuerdo con el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la LC y la disposición transitoria octava del RGC, las disposiciones... sobre las zonas... de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la LC (29 de julio de 1988) estén clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable.

Igualmente, de acuerdo con el apartado 2 de la disposición transitoria tercera de la LC y el apartado 1 de la disposición transitoria novena del RGC, en los terrenos que, a la entrada en vigor de la LC, estuvieran clasificados como suelo urbanizable programado o apto para la urbanización, se mantendrá el aprovechamiento urbanístico que tengan atribuido, aplicándose las siguientes reglas:

a) Si no cuentan con Plan parcial aprobado definitivamente, dicho Plan deberá respetar íntegramente y en los términos del apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la LC y la disposición transitoria octava del RGC las disposiciones de la LC, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística.

b) Si cuentan con Plan parcial aprobado definitivamente, se ejecutarán las determinaciones del Plan respectivo, con sujeción a lo previsto en el apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la LC y el apartado 1 de la disposición transitoria décima del RGC para el suelo urbano. No obstante, los Planes parciales aprobados definitivamente con posterioridad al 1 de enero de 1988 y antes de la entrada en vigor de la LC, que resulten contrarios a lo previsto en ella, deberán ser revisados para adaptarlos a sus disposiciones, siempre que no se dé lugar a indemnización de acuerdo con la legislación urbanística. La misma regla se aplicará a los Planes

Adolfo Sánchez García, arquitecto Móvil: 650 67 20 10 adolfosanchezarquitecto@gmail.com 9

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.
	04/06/2025
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



parciales cuya ejecución no se hubiera llevado a efecto en el plazo previsto por causas no imputables a la Administración, cualquiera que sea la fecha de su aprobación definitiva.

Por último, de acuerdo con el apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la LC y el apartado 1 de la disposición transitoria décima, los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la LC estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la LC y concordantes del RGC. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la LC y las determinaciones de las normas que se aprueban con arreglo a la misma.

A los efectos de la aplicación del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la LC y el apartado 1 de la disposición transitoria décima del RGC, de acuerdo con lo previsto en el apartado 3 de la disposición transitoria décima del RGC, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la LC, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter.

En este sentido, a la entrada en vigor de la LC (29 de julio de 1988) los terrenos objeto de este documento contaban con un Plan de Ordenación de Centro de Interés Turístico Nacional aprobado definitivamente, teniendo la consideración de suelo urbano, por lo que de acuerdo con el apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la LC y el apartado 1 de la disposición transitoria octava del RGC, las disposiciones contenidas en la LC y el RGC sobre las zonas de influencia del litoral no le son aplicables.

Adolfo Sánchez García, arquitecto Móvil: 650 67 20 10 adolfosanchezarquitecto@gmail.com 10

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	04/06/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### A.1.9. Análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial

Como hemos indicado, los terrenos objeto de este documento estarían afectados por las directrices establecidas en el artículo 63 del POTCG.

De acuerdo con el artículo 5.1.b) de la LISTA, "las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, se establecerán las medidas concretas en los instrumentos de ordenación y en las actuaciones que en los mismos se contemplen para la consecución de dichos fines".

En un sentido similar se expresa el artículo 5.4 de la normativa del POTCG, al establecer que "las directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas para la consecución de dichos fines".

En este contexto, la actuación urbanística que se plantea no tiene entidad ni alcance, no tan sólo para la consecución de los fines que persiguen las directrices establecidas en el artículo 63 del POTCG, sino tampoco para dificultarla, por lo que entendemos que es compatible con las afecciones de la ordenación territorial.

### A.1.10. Inmuebles incluidos en el ámbito de actuación

El ámbito de actuación afecta a dos inmuebles: las parcelas G-76/77 y R-56 de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra del término municipal de Tarifa, con referencias catastrales 6093925 TE4969S 0001KJ y 7085101 TE4978N 0001LL, respectivamente.

En la primera de ellas, la parcela G-76/77, existen dos construcciones, un garaje en la esquina noroeste de la parcela y una vivienda de dos plantas de altura con salón-comedor, distribuidor, despensa, cuarto de baño, dormitorio, cocina, trasteros y dos salas sin uso definido en planta baja, y un dormitorio, un distribuidor, dos cuartos de baño y una sala sin uso definido en planta alta.

Las edificaciones consumen un volumen total de 902,48 m<sup>3</sup>, tal y como se justifica en la planimetría de este Estudio de Detalle.

Adolfo Sánchez García, arquitecto Móvil: 650 67 20 10 adolfosanchezarquitecto@gmail.com 11

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.
	04/06/2025

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### A.1.11. Titulares e interesados

#### A.1.11.1. Propietarios

Los propietarios de los inmuebles incluidos en el ámbito de actuación son Óptima Atlántico Inmobiliaria S.L., Jens Christian Laub, Carmen Helene Laub, Cecilia Charlotte Laub y Sofía Louisa Laub, cuyos datos completos se indican en la solicitud a la que acompaña este documento, al objeto de facilitar su publicación y difusión sin vulnera la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

#### A.1.11.2. Ocupantes legales

No existen ocupantes legales del inmueble incluido en el ámbito de actuación distinto de su propietario.

#### A.1.11.3. Titulares de derechos reales

No existen titulares de derechos reales sobre el inmueble incluido en el ámbito de actuación distinto de su propietario.

#### A.1.11.4. Propietarios o titulares de otros derechos reales durante los cinco años anteriores

El artículo 7 ter.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local (en adelante LRBRL) establece que *"cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia"*.

En este sentido, en tanto que en este Estudio de Detalle se propone un incremento de aprovechamiento urbanístico en la parcela R-56 de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra, en los cinco años anteriores al inicio del expediente para la aprobación de este Estudio de Detalle, además del propietario actual del inmueble incluido en el ámbito de ordenación, identificado en su apartado A.1.10.1, constan como

Adolfo Sánchez García, arquitecto Móvil: 650 67 20 10 adolfosanchezarquitecto@gmail.com 12

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	04/06/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



propietario en dicho período Luis Martínez Torrejón, cuyos datos completos se indican en la solicitud a la que acompaña este documento, al objeto de facilitar su publicación y difusión sin vulnera la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

## A.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### A.2.1. Generalidades

De acuerdo con el artículo 85.1.a) 3º del RGLISTA, la Memoria de ordenación *"incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.*

*Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80 (sic), así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial".*

### A.2.2. Conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Ordenación

La ordenación propuesta por la planificación urbanística vigente para los terrenos objeto de este documento, ha traído como consecuencia, como ya se ha expuesto en el apartado A.1.5 de la Memoria de información y diagnóstico de este documento, la dificultad de materializar el aprovechamiento urbanístico asignado a una de las parcelas, y la insuficiencia de aprovechamiento urbanístico para poder materializar la tipología de vivienda propuesto por la ordenación urbanística para la zona. Esto ha dificultado el cumplimiento, por parte de los propietarios de la parcela R-56, del deber de edificación establecido históricamente en la legislación urbanística y, en concreto, en el momento que nos encontramos, en el artículo 18.2.b) de la LISTA. Por tanto, se plantea la conveniencia,

Adolfo Sánchez García, arquitecto

Móvil: 650 67 20 10

adolfosanchezarquitecto@gmail.com 13

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.
	04/06/2025

con el objetivo de cumplir con los deberes de la propiedad del suelo, de abordar la solución al problema generado por la ordenación prevista en la planificación urbanística vigente.

### A.2.3. Definición del modelo de ordenación adoptado

A la vista de lo expuesto en el apartado anterior, el modelo de ordenación adoptado consiste en trasvasar 1.060 m<sup>3</sup> de aprovechamiento urbanístico de la parcela G-76/77 a la parcela R-56, de tal forma que la parcela G-76/77 queda con un aprovechamiento urbanístico de 1.953,50 m<sup>3</sup>, lo que supone 0,6807 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la parcela R-56 queda con un aprovechamiento urbanístico de 1.961,95 m<sup>3</sup>, lo que supone 0,761331 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

En el siguiente cuadro se recoge una comparativa de los parámetros urbanísticos de la ordenación vigente y de la propuesta por este Estudio de Detalle.

PARÁMETRO	ORDENACIÓN VIGENTE			ORDENACIÓN PROPUESTA		
	PARCELA G-76/77	PARCELA R-56	TOTAL	PARCELA G-76/77	PARCELA R-56	TOTAL
Sup. Parcela	2.870 m <sup>2</sup>	2.577 m <sup>2</sup>	5.447 m <sup>2</sup>	2.870 m <sup>2</sup>	2.577 m <sup>2</sup>	5.447 m <sup>2</sup>
Aprov. Urbanístico	3.013,50 m <sup>3</sup>	901,95 m <sup>3</sup>	3.915,45 m <sup>3</sup>	1.953,50 m <sup>3</sup>	1.961,95 m <sup>3</sup>	3.915,45 m <sup>3</sup>

### A.2.4. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo

El presente Estudio de Detalle no afecta a las determinaciones a través de las que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 75 del RGLISTA, se concreta el modelo general de ordenación ni a aquéllas otras a través de la que, de acuerdo con su artículo 76, se concreta la planificación estratégica de la evolución del modelo general.

### A.2.5. Adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación del artículo 4 de la LISTA

El artículo 4.1 de la LISTA establece que *"los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos"*.

Cabe recordar que un Estudio de Detalle no es un instrumento de ordenación urbanística, sino un instrumento complementario de la ordenación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60.2 de la LISTA, por lo que no están obligados a ajustarse

Adolfo Sánchez García, arquitecto

Móvil: 650 67 20 10

adolfosanchezarquitecto@gmail.com 14

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
04/06/2025  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

a los citados principios, toda vez que dichos instrumentos, por su objeto y finalidad, no tiene incidencia significativa en los mismos.

### A.2.6. La adecuación de la ordenación planteada a los criterios de ordenación de los artículos 79 a 83 del RGLISTA

El artículo 79 del RGLISTA establece una serie de criterios para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la LISTA, conforme a los cuales, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones. En tanto que, como ya hemos comentado, un Estudio de Detalle no es un instrumento de ordenación urbanística general ni detalla, sino un instrumento complementario de la ordenación urbanística, sus determinaciones no están sujetas a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística, establecidos en la sección 4 del Capítulo I del Título IV de la LISTA (artículos 79 a 83).

Adolfo Sánchez García, arquitecto      Móvil: 650 67 20 10      adolfosanchezarquitecto@gmail.com 15

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	04/06/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## B. CARTOGRAFÍA

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	04/06/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.
--------------	-----------------------------	------------	--

Adolfo Sánchez García, arquitecto      Móvil: 650 67 20 10      adolfosanchezarquitecto@gmail.com    16

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00    Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original



De acuerdo con el artículo. 94.4 del RGLISTA, el Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de LISTA Y 85 del RGLISTA, deberá incorporar como mínimo, y entre otros, el siguiente documento:

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.

De acuerdo con ello, el artículo 85.1.c) del RGLISTA, establece que la cartografía incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

2º. Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulte necesaria, para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Adolfo Sánchez García, arquitecto      Móvil: 650 67 20 10      adolfosanchezarquitecto@gmail.com 17

Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	04/06/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- A-001: Plano de situación y emplazamiento
- A-002: Coordenadas UTM. Plano de parcelas estado actual
- A-003: Parcela G-76/77. Cálculo de Volumen construido estado actual
- A-004: Parcela G-76/77. Estado actual planta baja. Distribución
- A-005: Parcela G-76/77. Estado actual planta primera. Distribución
- A-006: Parcela G-76/77. Estado actual planta de cubiertas
- A-007: Parcela G-76/77. Estado actual planta baja. Cotas
- A-008: Parcela G-76/77. Estado actual planta primera. Cotas
- A-009: Sección A. Fotografías
- A-010: Sección B. Fotografías
- A-011: Sección C-D. Fotografías
- A-012: Sección E. Fotografías
- A-013: Sección F-G-H

Adolfo Sánchez García, arquitecto

Móvil: 650 67 20 10

adolfosanchezarquitecto@gmail.com 18

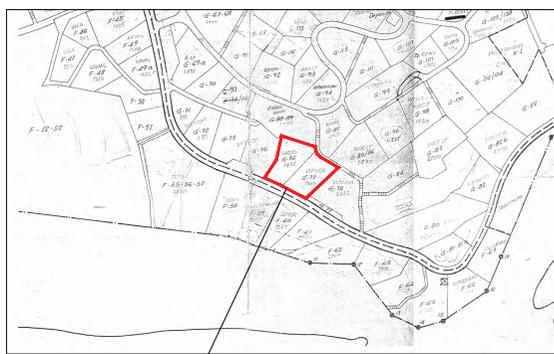
	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
04/06/2025  
SECRETARIO GENERAL  
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-  
Aprobado inicialmente por  
Decreto de la Alcaldía de fecha  
29.05.2025.



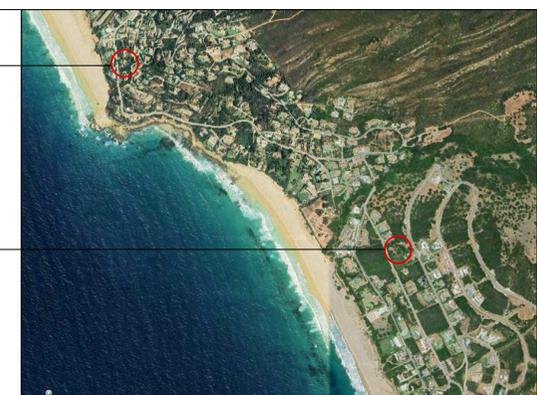
EMPLAZAMIENTO PARCELA G-76/77



EMPLAZAMIENTO PARCELA R-56

SITUACIÓN PARCELA G-76/77

SITUACIÓN PARCELA R-56



SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA G-76/77

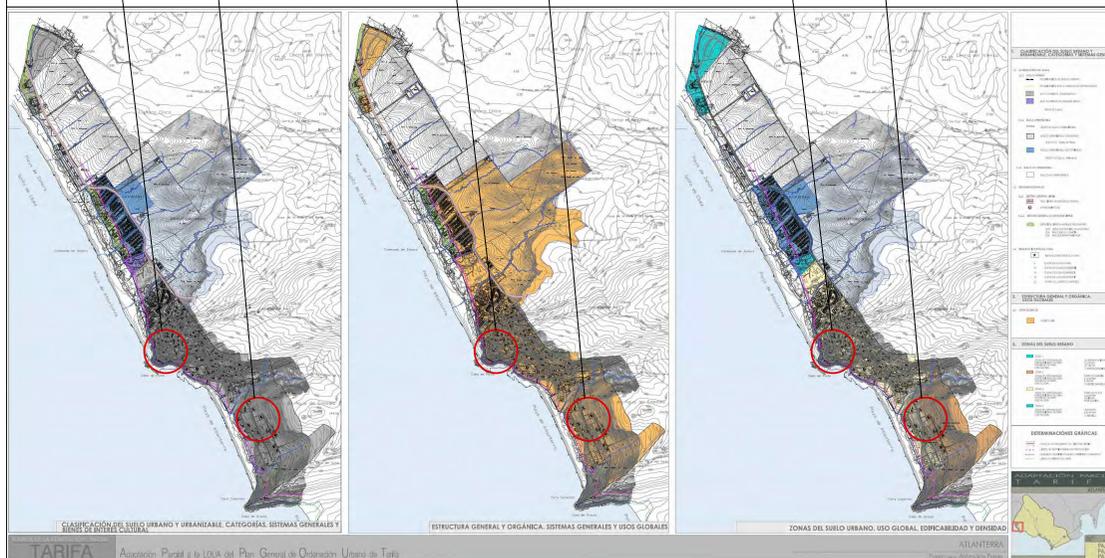
SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA R-56

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA G-76/77

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA R-56

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA G-76/77

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA R-56



**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ**  
 Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77- Parcela R-56 Urbanización Atlántera, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	

REFERENCIA CATASTRAL PARCELA R-56

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
 Referencia catastral: 7085107E48780001L

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
 Localización: URBANIZACIÓN R-56 Cabo de Plata 11381 TARIFA (CÁDIZ)  
 Clase: URBANO  
 Uso principal: Suelo de edificación residencial  
 Afectación: Afectación

**PARCELA**  
 Superficie gráfica: 2.124 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipo: Parcela

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Sistema de Datos Catastrales en el portal de la DGT.  
 Emitido el: 12 de Julio de 2024

REFERENCIA CATASTRAL PARCELA G-76/77

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
 Referencia catastral: 80937027E48930001L

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
 Localización: URBANIZACIÓN ATLANTERA 37 URBANIZACIÓN URBANO  
 Clase: URBANO  
 Uso principal: Residencial  
 Superficie construida: 801 m<sup>2</sup>  
 Afectación: Afectación

**PARCELA**  
 Superficie gráfica: 3.824 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipo: Parcela

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Sistema de Datos Catastrales en el portal de la DGT.  
 Emitido el: 12 de Septiembre de 2024

situación y emplazamiento  
datos catastrales

**A-001**

**SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.-**  
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

04/06/2025

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
 Código Seguro de Validación 641c61f61580440eaf6a5f123188375b001  
 Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>  
 Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
 Código Seguro de Validación 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001  
 Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>  
 Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

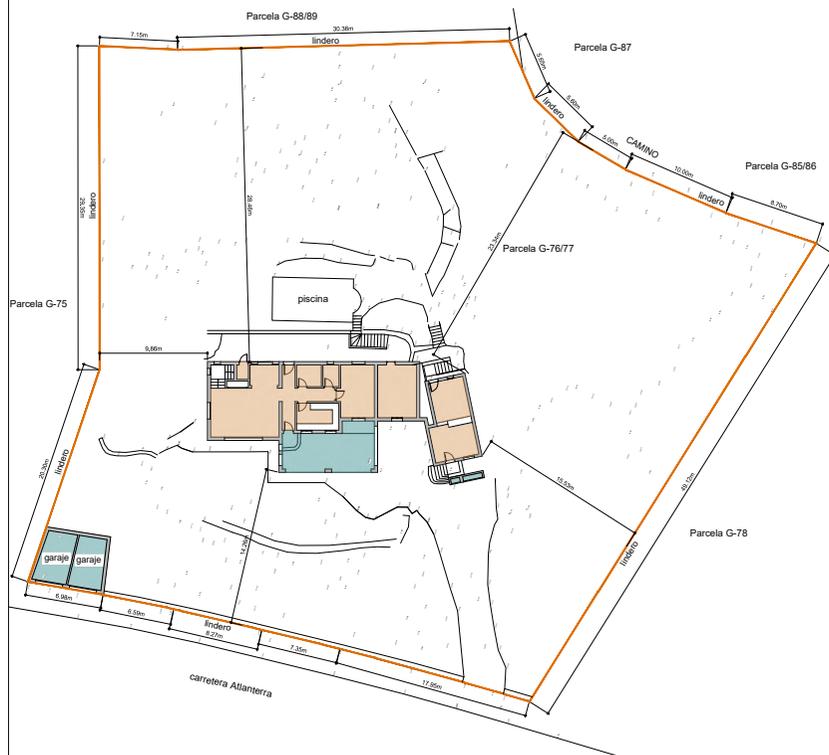


plano de parcela estado actual  
Parcela G-76/77

Fina registral 12794			
Coordenadas UTM-ETRS89 Huso 30N			
X	Y	X	Y
245782.42	3999289.68	245785.50	3999245.09
245802.72	3999289.07	245785.43	3999248.86
245830.76	3999297.73	245785.29	3999253.92
245832.60	3999290.50	245785.02	3999260.63
245842.20	3999262.02	245784.55	3999267.96
245837.91	3999258.34	245783.93	3999276.73
245835.35	3999253.36	245783.31	3999282.76
245834.20	3999248.49	245783.23	3999283.49
245833.14	3999238.55	245782.90	3999285.91
245832.94	3999229.85	245782.83	3999286.47
245785.53	3999242.68	245782.50	3999288.88
245785.52	3999243.17	245782.42	3999289.68

SUPERFICIE DE LA PARCELA G-76/77 = 2.870,00 m2

Ocupación EN PARCELA ESTADO ACTUAL = 7.96%



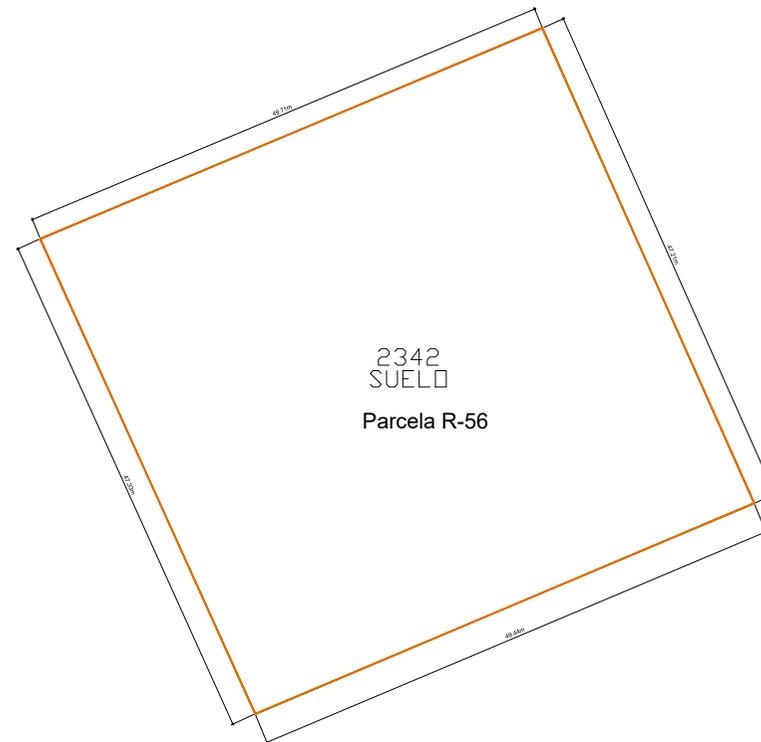
ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ

Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

plano de parcela estado actual  
Parcela R-56

coordenadas UTM	
X	Y
246885.1120	3998484.5775
246904.4520	3998441.5070
246858.8425	3998422.4270
246839.2125	3998465.4975

SUPERFICIE DE LA PARCELA R-56 = 2.577,00 m2



EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 - Parcela R-56 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	<b>A-002</b>
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:200	

coordenadas UTM  
plano de parcelas estado actual

**SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-**  
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

**Firma 1 de 1**  
Francisco Javier Ochoa Caro

04/06/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
Código Seguro de Validación 641c61f61580440eaf6a5f123188375b001  
Uri de validación <https://sede.aytozarifa.com/validador>  
Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

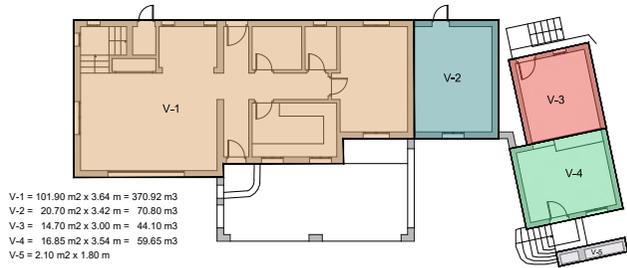


Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
Código Seguro de Validación 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001  
Uri de validación <https://sede.aytozarifa.com/validador>  
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

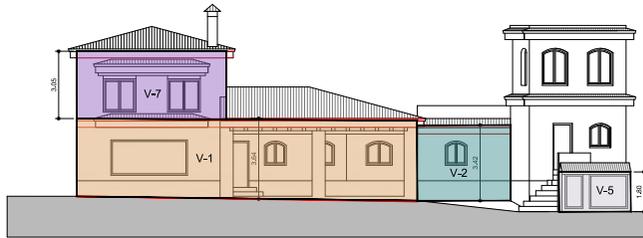
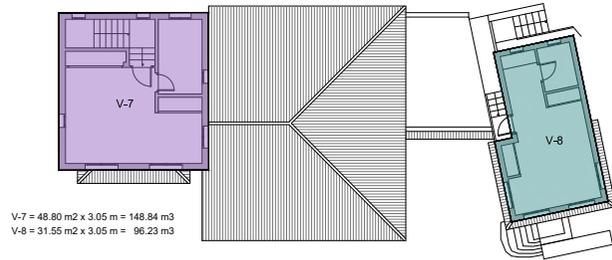


# CÁLCULO DEL VOLUMEN CONSTRUIDO EN LA PARCELA G-76/77

planta baja

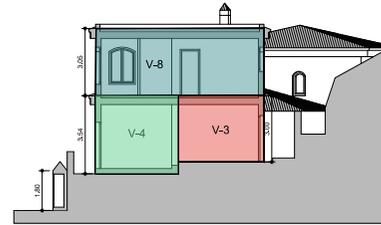
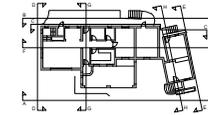
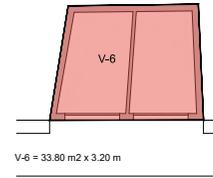


planta primera

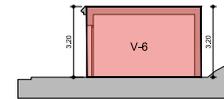


sección A

planta garaje



sección H



sección transversal de garajes

planta baja estado actual		
USOS - SUPERFICIES		
①	salón comedor	35.65 m <sup>2</sup>
②	distribuidor	11.50 m <sup>2</sup>
③	despensa	4.40 m <sup>2</sup>
④	cuarto de baño	2.85 m <sup>2</sup>
⑤	dormitorio	15.25 m <sup>2</sup>
⑥	cocina	9.45 m <sup>2</sup>
⑦	recinto 1	16.95 m <sup>2</sup>
⑧	recinto 2	25.70 m <sup>2</sup>
⑨	trastero	1.40 m <sup>2</sup>
sub-total superficie útil vivienda		123.15 m <sup>2</sup>
sub-total superficie construida vivienda		154.15 m <sup>2</sup>
sub-total volumen construido vivienda		
V-1 = 101.90 m <sup>2</sup> x 3.64 m = 370.92 m <sup>3</sup>		
V-2 = 20.70 m <sup>2</sup> x 3.42 m = 70.80 m <sup>3</sup>		
V-3 = 14.70 m <sup>2</sup> x 3.00 m = 44.10 m <sup>3</sup>		
V-4 = 16.85 m <sup>2</sup> x 3.54 m = 59.65 m <sup>3</sup>		
V-1 + V-2 + V-3 + V-4 =		545.47 m <sup>3</sup>
porche		
⑩	(*) porche	35.10 m <sup>2</sup>
cuarto instalaciones		
⑪	cuarto de instalaciones	1.45 m <sup>2</sup>
total superficie útil cuarto instalaciones		1.45 m <sup>2</sup>
total superficie construida c. instalaciones		2.10 m <sup>2</sup>
total volumen construido c. instalaciones		
V-5 = 2.10 m <sup>2</sup> x 1.80 m		3.78 m <sup>3</sup>
garajes		
⑫	garaje 1	13.45 m <sup>2</sup>
⑬	garaje 2	13.05 m <sup>2</sup>
total superficie útil garajes		26.50 m <sup>2</sup>
total superficie construida garajes		33.80 m <sup>2</sup>
total volumen construido garajes		
V-6 = 33.80 m <sup>2</sup> x 3.20 m		108.16 m <sup>3</sup>

(\*) superficie exterior no computable a efectos urbanísticos

planta primera estado actual

USOS - SUPERFICIES		
⑭	dormitorio	26.20 m <sup>2</sup>
⑮	cuarto de baño	6.75 m <sup>2</sup>
⑯	distribuidor	6.25 m <sup>2</sup>
⑰	cuarto de baño	3.05 m <sup>2</sup>
⑱	recinto 3	22.20 m <sup>2</sup>
sub-total superficie útil vivienda		64.45 m <sup>2</sup>
sub-total superficie construida vivienda		80.35 m <sup>2</sup>
sub-total volumen construido vivienda		
V-7 = 48.80 m <sup>2</sup> x 3.05 m = 148.84 m <sup>3</sup>		
V-8 = 31.55 m <sup>2</sup> x 3.05 m = 96.23 m <sup>3</sup>		
V-7 + V-8 =		245.07 m <sup>3</sup>

total superficie útil vivienda	187.60 m <sup>2</sup>
total superficie útil cuarto instalaciones	1.45 m <sup>2</sup>
total superficie útil garajes	26.50 m <sup>2</sup>
total superficie útil estado actual	215.55 m <sup>2</sup>

total superficie construida vivienda	234.50 m <sup>2</sup>
total superficie construida c. instalaciones	2.10 m <sup>2</sup>
total superficie construida garajes	33.80 m <sup>2</sup>
total superficie construida estado actual	270.40 m <sup>2</sup>

total volumen construido vivienda	790.54 m <sup>3</sup>
total volumen construido c. instalaciones	3.78 m <sup>3</sup>
total volumen construido garajes	108.16 m <sup>3</sup>
total volumen construido estado actual	902.48 m <sup>3</sup>

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRÁNSFERO DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ

Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Móvil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	DEFINICIÓN GRÁFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES PARCELA G-76/77
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:100	CÁLCULO DEL VOLUMEN CONSTRUIDO

## A-003

**SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-**  
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

Firma 1 de 1  
 Francisco Javier Ochoa Caro

04/06/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



**Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:**

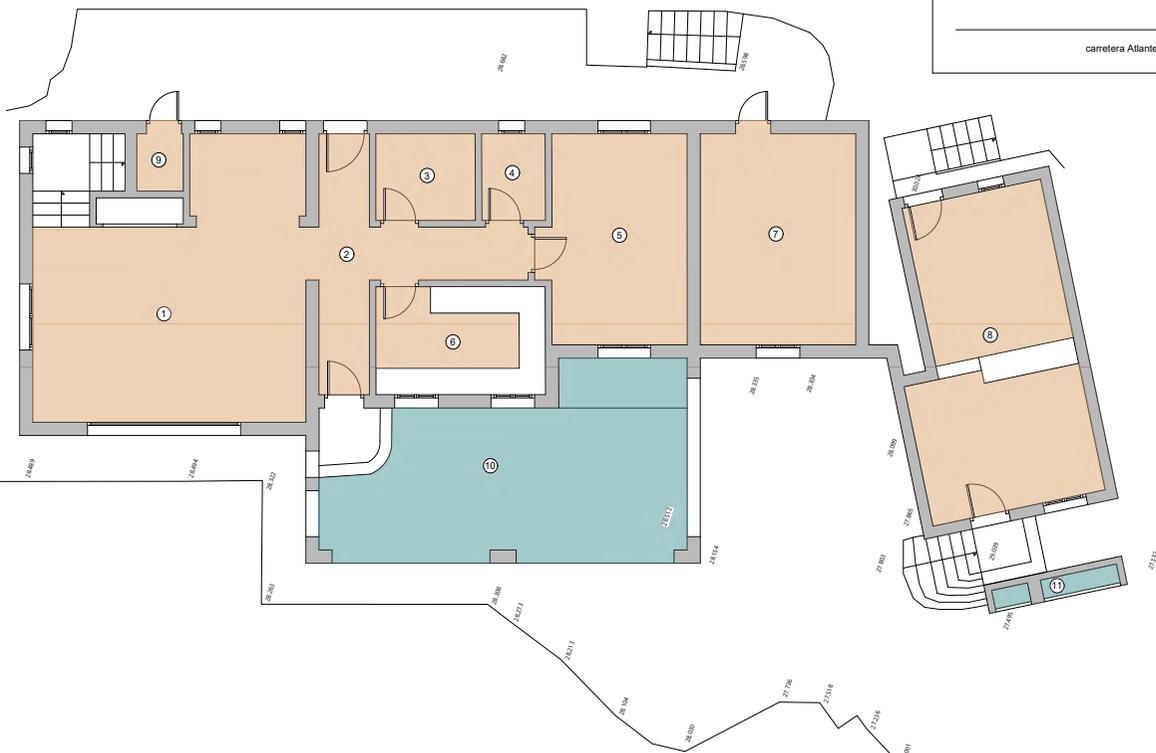
**Código Seguro de Validación** 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001

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

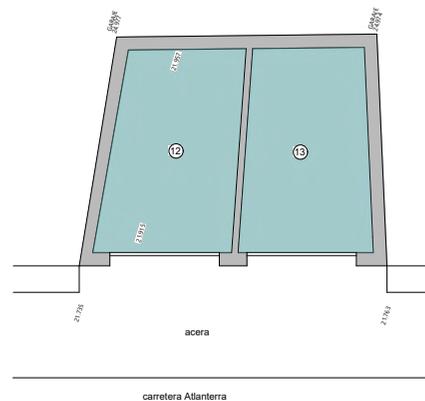
**Metadatos** Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



estado actual  
planta baja vivienda distribución



estado actual  
planta baja garajes distribución



planta baja estado actual

USOS - SUPERFICIES	
1	salón comedor 35.65 m2
2	distribuidor 11.50 m2
3	despensa 4.40 m2
4	cuarto de baño 2.85 m2
5	dormitorio 15.25 m2
6	cocina 9.45 m2
7	recinto 1 16.95 m2
8	recinto 2 25.70 m2
9	trastero 1.40 m2
sub-total superficie útil vivienda 123.15 m2	
sub-total superficie construida vivienda 154.15 m2	
sub-total volumen construido vivienda	
V-1 = 101.90 m2 x 3.64 m = 370.92 m3	
V-2 = 20.70 m2 x 3.42 m = 70.80 m3	
V-3 = 14.70 m2 x 3.00 m = 44.10 m3	
V-4 = 16.85 m2 x 3.54 m = 59.65 m3	
V-1 + V-2 + V-3 + V-4 = 545.47 m3	
10	(*) porche 35.10 m2
11	cuarto de instalaciones 1.45 m2
total superficie útil cuarto instalaciones 1.45 m2	
total superficie construida c. instalaciones 2.10 m2	
total volumen construido c. instalaciones	
V-5 = 2.10 x 1.80 3.78 m3	
12	garaje 1 13.45 m2
13	garaje 2 13.05 m2
total superficie útil garajes 26.50 m2	
total superficie construida garajes 33.80 m2	
total volumen construido garajes	
V-6 = 33.80 x 3.20 108.16 m3	

(\*) superficie exterior no computable a efectos urbanísticos

planta primera estado actual

USOS - SUPERFICIES	
14	dormitorio 26.20 m2
15	cuarto de baño 6.75 m2
16	distribuidor 6.25 m2
17	cuarto de baño 3.05 m2
18	recinto 3 22.20 m2
sub-total superficie útil vivienda 64.45 m2	
sub-total superficie construida vivienda 80.35 m2	
sub-total volumen construido vivienda	
V-7 = 48.80 m2 x 3.05 m = 148.84 m3	
V-8 = 31.55 m2 x 3.05 m = 96.23 m3	
V-7 + V-8 = 245.07 m3	

total superficie útil vivienda	187.60 m2
total superficie útil cuarto instalaciones	1.45 m2
total superficie útil garajes	26.50 m2
total superficie útil estado actual	215.55 m2

total superficie construida vivienda	234.50 m2
total superficie construida c. instalaciones	2.10 m2
total superficie construida garajes	33.80 m2
total superficie construida estado actual	270.40 m2

total volumen construido vivienda	790.54 m3
total volumen construido c. instalaciones	3.78 m3
total volumen construido garajes	108.16 m3
total volumen construido estado actual	902.48 m3

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASFASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ

Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlántica, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	DEFINICIÓN GRAFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES PARCELA G-76/77
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50	estado actual planta baja vivienda planta baja garajes distribución

**A-004**

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

04/06/2025

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

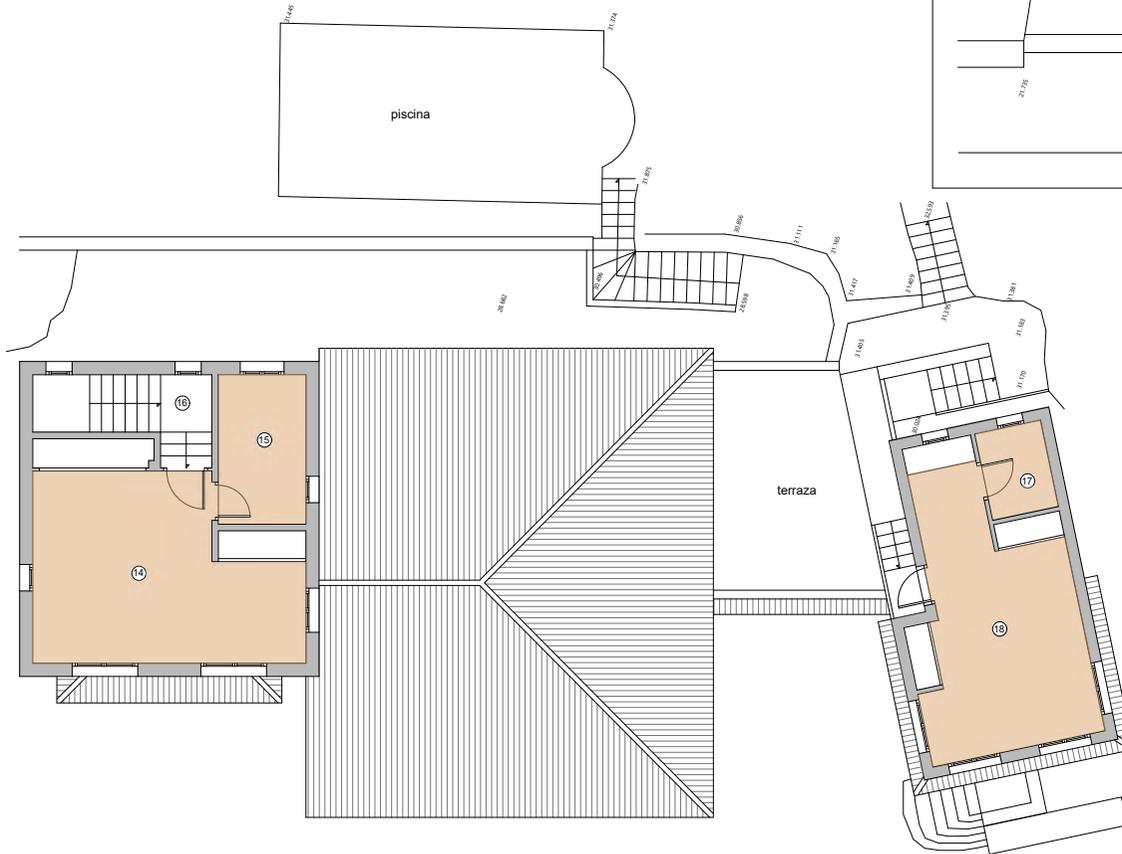


Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



estado actual  
planta primera vivienda distribución

estado actual  
planta de cubiertas garajes



planta baja estado actual	
USOS - SUPERFICIES	
①	salón comedor 35.65 m2
②	distribuidor 11.50 m2
③	despensa 4.40 m2
④	cuarto de baño 2.85 m2
⑤	dormitorio 15.25 m2
⑥	cocina 9.45 m2
⑦	recinto 1 16.95 m2
⑧	recinto 2 25.70 m2
⑨	trastero 1.40 m2
sub-total superficie útil vivienda 123.15 m2	
sub-total superficie construida vivienda 154.15 m2	
sub-total volumen construido vivienda	
V-1 = 101.90 m2 x 3.64 m = 370.92 m3	
V-2 = 20.70 m2 x 3.42 m = 70.80 m3	
V-3 = 14.70 m2 x 3.00 m = 44.10 m3	
V-4 = 16.85 m2 x 3.54 m = 59.65 m3	
V-1 + V-2 + V-3 + V-4 = 545.47 m3	
⑩	(*) porche 35.10 m2
⑪	cuarto de instalaciones 1.45 m2
total superficie útil cuarto instalaciones 1.45 m2	
total superficie construida c. instalaciones 2.10 m2	
total volumen construido c. instalaciones	
V-5 = 2.10 x 1.80	
3.78 m3	
⑫	garaje 1 13.45 m2
⑬	garaje 2 13.05 m2
total superficie útil garajes 26.50 m2	
total superficie construida garajes 33.80 m2	
total volumen construido garajes	
V-6 = 33.80 x 3.20	
108.16 m3	

(\*) superficie exterior no computable a efectos urbanísticos

planta primera estado actual	
USOS - SUPERFICIES	
⑭	dormitorio 26.20 m2
⑮	cuarto de baño 6.75 m2
⑯	distribuidor 6.25 m2
⑰	cuarto de baño 3.05 m2
⑱	recinto 3 22.20 m2
sub-total superficie útil vivienda 64.45 m2	
sub-total superficie construida vivienda 80.35 m2	
sub-total volumen construido vivienda	
V-7 = 48.80 m2 x 3.05 m = 148.84 m3	
V-8 = 31.55 m2 x 3.05 m = 96.23 m3	
V-7 + V-8 = 245.07 m3	

total superficie útil vivienda	187.60 m2
total superficie útil cuarto instalaciones	1.45 m2
total superficie útil garajes	26.50 m2
total superficie útil estado actual	215.55 m2
total superficie construida vivienda	234.50 m2
total superficie construida c. instalaciones	2.10 m2
total superficie construida garajes	33.80 m2
total superficie construida estado actual	270.40 m2
total volumen construido vivienda	790.54 m3
total volumen construido c. instalaciones	3.78 m3
total volumen construido garajes	108.16 m3
total volumen construido estado actual	902.48 m3

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASFASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	Parcela G-76/77 diciembre 2024	DEFINICIÓN GRAFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES estado actual PARCELA G-76/77
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50	planta primera vivienda planta cubiertas garajes distribución

**A-005**

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIAL.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.



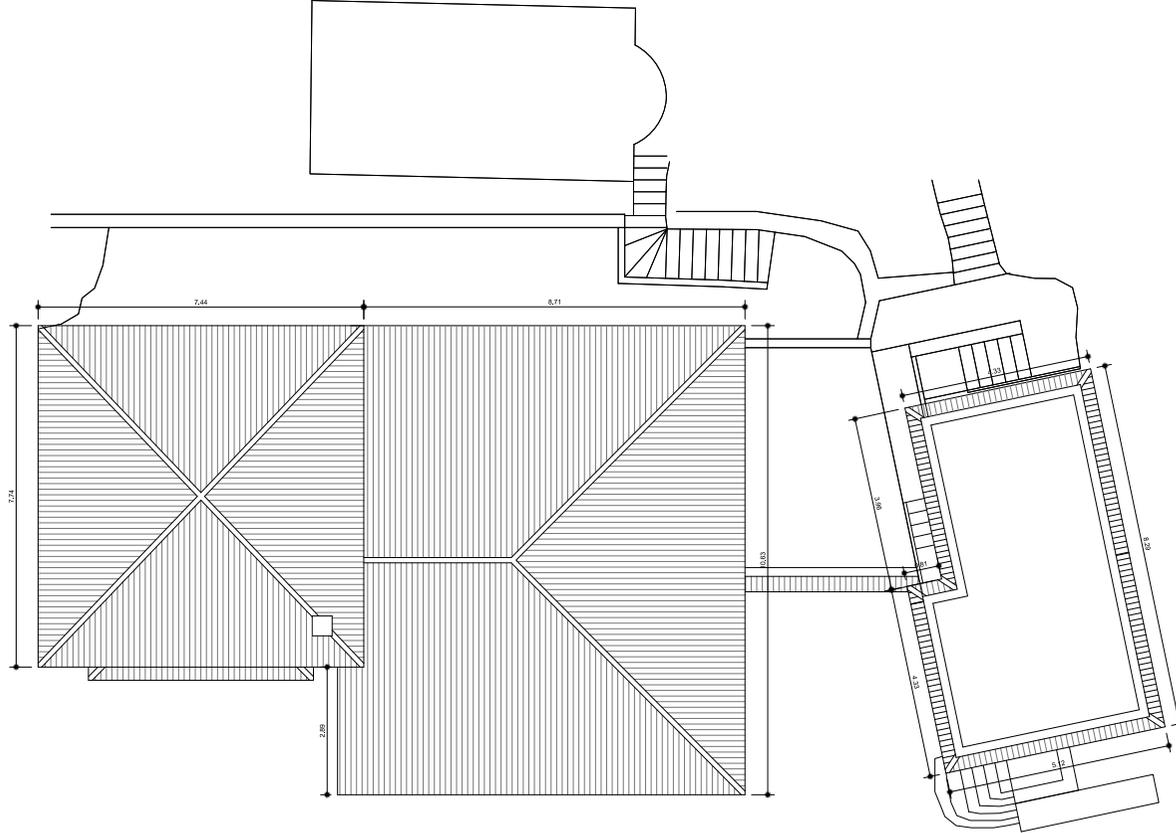
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
 Código Seguro de Validación 641c61f61580440eaf6a5f123188375b001  
 Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>  
 Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
 Código Seguro de Validación 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001  
 Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>  
 Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



estado actual  
planta de cubiertas



planta baja estado actual

USOS - SUPERFICIES		
①	salón comedor	35.65 m2
②	distribuidor	11.50 m2
③	despensa	4.40 m2
④	cuarto de baño	2.85 m2
⑤	dormitorio	15.25 m2
⑥	cocina	9.45 m2
⑦	recinto 1	16.95 m2
⑧	recinto 2	25.70 m2
⑨	trastero	1.40 m2
sub-total superficie útil vivienda		123.15 m2
sub-total superficie construida vivienda		154.15 m2
sub-total volumen construido vivienda		
V-1 = 101.90 m2 x 3.64 m = 370.92 m3		
V-2 = 20.70 m2 x 3.42 m = 70.80 m3		
V-3 = 14.70 m2 x 3.00 m = 44.10 m3		
V-4 = 16.85 m2 x 3.54 m = 59.65 m3		
V-1 + V-2 + V-3 + V-4 =		545.47 m3
⑩	(*) porche	35.10 m2
⑪	cuarto de instalaciones	1.45 m2
total superficie útil cuarto instalaciones		1.45 m2
total superficie construida c. instalaciones		2.10 m2
total volumen construido c. instalaciones		
V-5 = 2.10 x 1.80		3.78 m3
⑫	garaje 1	13.45 m2
⑬	garaje 2	13.05 m2
total superficie útil garajes		26.50 m2
total superficie construida garajes		33.80 m2
total volumen construido garajes		
V-6 = 33.80 x 3.20		108.16 m3

(\*) superficie exterior no computable a efectos urbanísticos

planta primera estado actual

USOS - SUPERFICIES		
⑭	dormitorio	26.20 m2
⑮	cuarto de baño	6.75 m2
⑯	distribuidor	6.25 m2
⑰	cuarto de baño	3.05 m2
⑱	recinto 3	22.20 m2
sub-total superficie útil vivienda		64.45 m2
sub-total superficie construida vivienda		80.35 m2
sub-total volumen construido vivienda		
V-7 = 48.80 m2 x 3.05 m = 148.84 m3		
V-8 = 31.55 m2 x 3.05 m = 96.23 m3		
V-7 + V-8 =		245.07 m3

total superficie útil vivienda	187.60 m2
total superficie útil cuarto instalaciones	1.45 m2
total superficie útil garajes	26.50 m2
total superficie útil estado actual	215.55 m2

total superficie construida vivienda	234.50 m2
total superficie construida c. instalaciones	2.10 m2
total superficie construida garajes	33.80 m2
total superficie construida estado actual	270.40 m2

total volumen construido vivienda	790.54 m3
total volumen construido c. instalaciones	3.78 m3
total volumen construido garajes	108.16 m3
total volumen construido estado actual	902.48 m3

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ

Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	DEFINICIÓN GRAFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES estado actual
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50	planta cubiertas vivienda

A-006

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

04/06/2025

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro

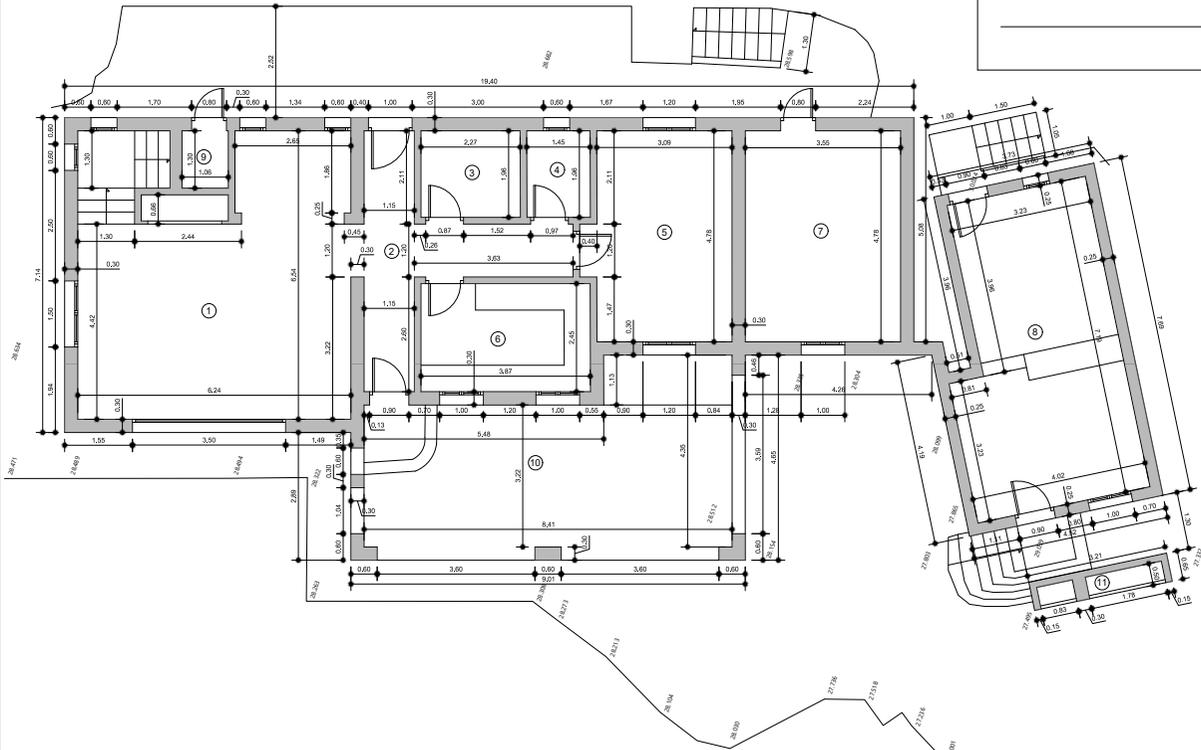
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



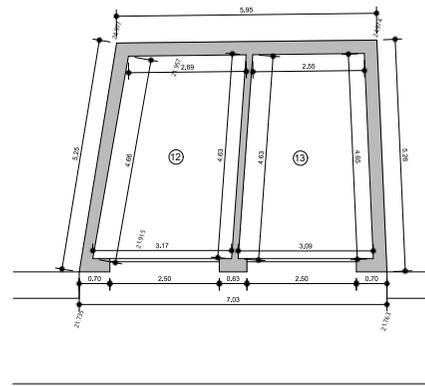
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



estado actual  
planta baja vivienda cotas



estado actual  
planta baja garajes cotas



planta baja estado actual

USOS - SUPERFICIES	
①	salón comedor 35.65 m <sup>2</sup>
②	distribuidor 11.50 m <sup>2</sup>
③	dispensa 4.40 m <sup>2</sup>
④	cuarto de baño 2.85 m <sup>2</sup>
⑤	dormitorio 15.25 m <sup>2</sup>
⑥	cocina 9.45 m <sup>2</sup>
⑦	recinto 1 16.95 m <sup>2</sup>
⑧	recinto 2 25.70 m <sup>2</sup>
⑨	trastero 1.40 m <sup>2</sup>
sub-total superficie útil vivienda 123.15 m <sup>2</sup>	
sub-total superficie construida vivienda 154.15 m <sup>2</sup>	
sub-total volumen construido vivienda	
V-1 = 101.90 m <sup>2</sup> x 3.64 m = 370.92 m <sup>3</sup>	
V-2 = 20.70 m <sup>2</sup> x 3.42 m = 70.80 m <sup>3</sup>	
V-3 = 14.70 m <sup>2</sup> x 3.00 m = 44.10 m <sup>3</sup>	
V-4 = 16.85 m <sup>2</sup> x 3.54 m = 59.65 m <sup>3</sup>	
V-1 + V-2 + V-3 + V-4 = 545.47 m <sup>3</sup>	
porche	⑩ (*) porche 35.10 m <sup>2</sup>
cuarto instalaciones	⑪ cuarto de instalaciones 1.45 m <sup>2</sup>
	total superficie útil cuarto instalaciones 1.45 m <sup>2</sup>
	total superficie construida c. instalaciones 2.10 m <sup>2</sup>
garajes	total volumen construido c. instalaciones V-5 = 2.10 x 1.80 3.78 m <sup>3</sup>
	⑫ garaje 1 13.45 m <sup>2</sup>
	⑬ garaje 2 13.05 m <sup>2</sup>
	total superficie útil garajes 26.50 m <sup>2</sup>
total superficie construida garajes 33.80 m <sup>2</sup>	
total volumen construido garajes V-6 = 33.80 x 3.20 108.16 m <sup>3</sup>	

(\*) superficie exterior no computable a efectos urbanísticos

planta primera estado actual

USOS - SUPERFICIES	
⑭	dormitorio 26.20 m <sup>2</sup>
⑮	cuarto de baño 6.75 m <sup>2</sup>
⑯	distribuidor 6.25 m <sup>2</sup>
⑰	cuarto de baño 3.05 m <sup>2</sup>
⑱	recinto 3 22.20 m <sup>2</sup>
sub-total superficie útil vivienda 64.45 m <sup>2</sup>	
sub-total superficie construida vivienda 80.35 m <sup>2</sup>	
sub-total volumen construido vivienda	
V-7 = 48.80 m <sup>2</sup> x 3.05 m = 148.84 m <sup>3</sup>	
V-8 = 31.55 m <sup>2</sup> x 3.05 m = 96.23 m <sup>3</sup>	
V-7 + V-8 = 245.07 m <sup>3</sup>	

total superficie útil vivienda 187.60 m <sup>2</sup>
total superficie útil cuarto instalaciones 1.45 m <sup>2</sup>
total superficie útil garajes 26.50 m <sup>2</sup>
total superficie útil estado actual 215.55 m <sup>2</sup>

total superficie construida vivienda 234.50 m <sup>2</sup>
total superficie construida c. instalaciones 2.10 m <sup>2</sup>
total superficie construida garajes 33.80 m <sup>2</sup>
total superficie construida estado actual 270.40 m <sup>2</sup>

total volumen construido vivienda 790.54 m <sup>3</sup>
total volumen construido c. instalaciones 3.78 m <sup>3</sup>
total volumen construido garajes 108.16 m <sup>3</sup>
total volumen construido estado actual 902.48 m <sup>3</sup>

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ

Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlánterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	DEFINICIÓN GRAFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES PARCELA G-76/77
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50	estado actual planta baja vivienda planta baja garajes cotas

**A-007**

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

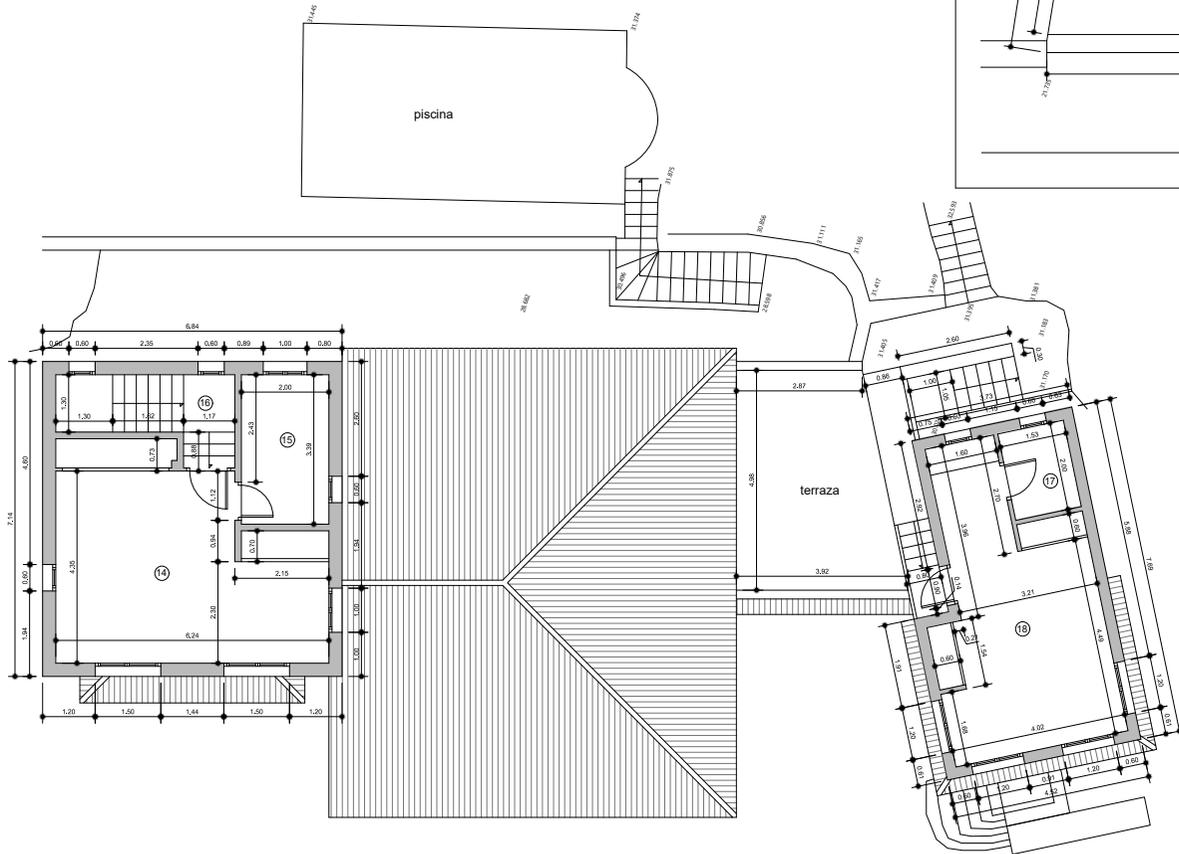
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



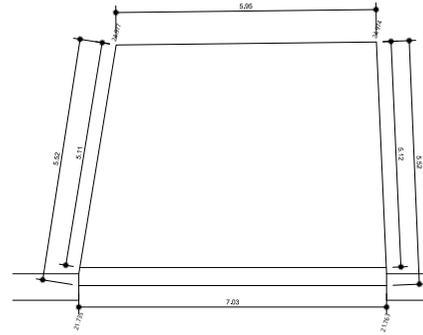
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
Código Seguro de Validación 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001  
Url de validación <https://sede.aytatarifa.com/validador>  
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



estado actual  
planta primera vivienda cotas



estado actual  
planta de cubiertas garajes



planta baja estado actual

USOS - SUPERFICIES	
①	salón comedor 35.65 m2
②	distribuidor 11.50 m2
③	despensa 4.40 m2
④	cuarto de baño 2.85 m2
⑤	dormitorio 15.25 m2
⑥	cocina 9.45 m2
⑦	recinto 1 16.95 m2
⑧	recinto 2 25.70 m2
⑨	trastero 1.40 m2
sub-total superficie útil vivienda 123.15 m2	
sub-total superficie construida vivienda 154.15 m2	
sub-total volumen construido vivienda	
V-1 = 101.90 m2 x 3.64 m = 370.92 m3	
V-2 = 20.70 m2 x 3.42 m = 70.80 m3	
V-3 = 14.70 m2 x 3.00 m = 44.10 m3	
V-4 = 16.85 m2 x 3.54 m = 59.65 m3	
V-1 + V-2 + V-3 + V-4 = 545.47 m3	
porche	⑩ (*) porche 35.10 m2
cuarto instalaciones	⑪ cuarto de instalaciones 1.45 m2
	total superficie útil cuarto instalaciones 1.45 m2
	total superficie construida c. instalaciones 2.10 m2
total volumen construido c. instalaciones	
V-5 = 2.10 x 1.80 3.78 m3	
garajes	⑫ garaje 1 13.45 m2
	⑬ garaje 2 13.05 m2
	total superficie útil garajes 26.50 m2
	total superficie construida garajes 33.80 m2
total volumen construido garajes	
V-6 = 33.80 x 3.20 108.16 m3	

(\*) superficie exterior no computable a efectos urbanísticos

planta primera estado actual

USOS - SUPERFICIES	
⑭	dormitorio 26.20 m2
⑮	cuarto de baño 6.75 m2
⑯	distribuidor 6.25 m2
⑰	cuarto de baño 3.05 m2
⑱	recinto 3 22.20 m2
sub-total superficie útil vivienda 64.45 m2	
sub-total superficie construida vivienda 80.35 m2	
sub-total volumen construido vivienda	
V-7 = 48.80 m2 x 3.05 m = 148.84 m3	
V-8 = 31.55 m2 x 3.05 m = 96.23 m3	
V-7 + V-8 = 245.07 m3	

total superficie útil vivienda	187.60 m2
total superficie útil cuarto instalaciones	1.45 m2
total superficie útil garajes	26.50 m2
total superficie útil estado actual	215.55 m2

total superficie construida vivienda	234.50 m2
total superficie construida c. instalaciones	2.10 m2
total superficie construida garajes	33.80 m2
total superficie construida estado actual	270.40 m2

total volumen construido vivienda	790.54 m3
total volumen construido c. instalaciones	3.78 m3
total volumen construido garajes	108.16 m3
total volumen construido estado actual	902.48 m3

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASFASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ

Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	DEFINICIÓN GRAFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES PARCELA G-76/77
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50	estado actual planta primera vivienda planta cubiertas garajes cotas

**A-008**

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.-  
Aprueba inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro

04/06/2025

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



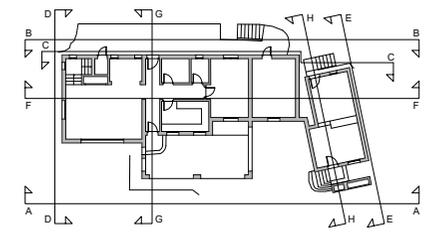
Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





sección A



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ				EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	DEFINICIÓN GRAFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES PARCELA G-76/77 estado actual
Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com				PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50	fotografías sección A

**A-009**

**SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-**  
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

04/06/2025

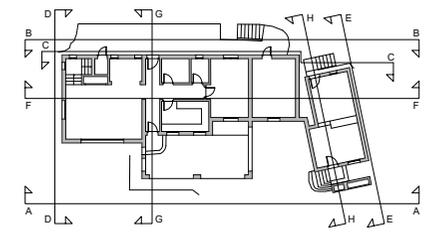
**Firma 1 de 1**  
Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
Uri de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
Uri de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





sección B



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASFASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ

Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50

DEFINICIÓN GRAFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES PARCELA G-76/77	estado actual	fotografías sección B	<b>A-010</b>
--	---------------	-----------------------	--------------

**SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-**  
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

04/06/2025

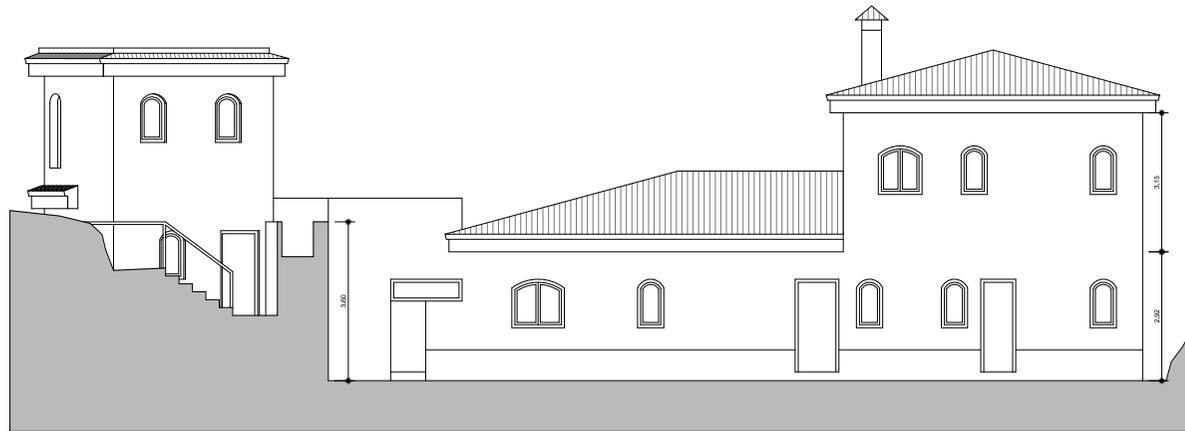
Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

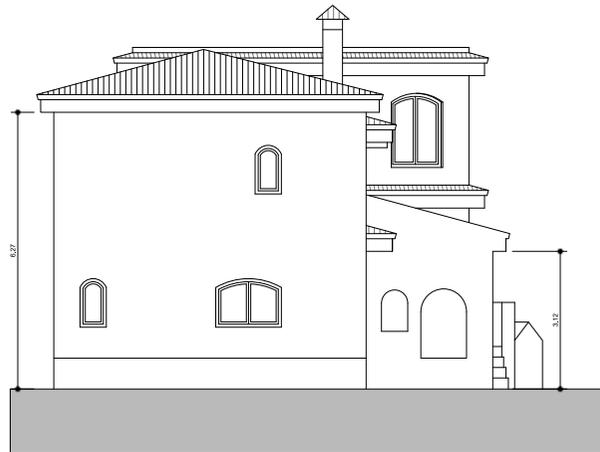


Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

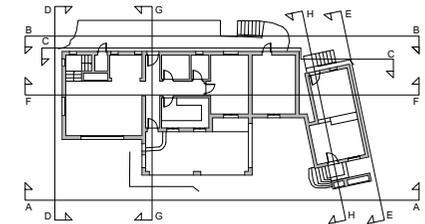




sección C



sección D



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ				EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	DEFINICIÓN GRÁFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES PARCELA G-76/77 estado actual
Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com				PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50	fotografías secciones C y D

**A-011**

**SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-**  
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

**Firma 1 de 1**  
Francisco Javier Ochoa Caro

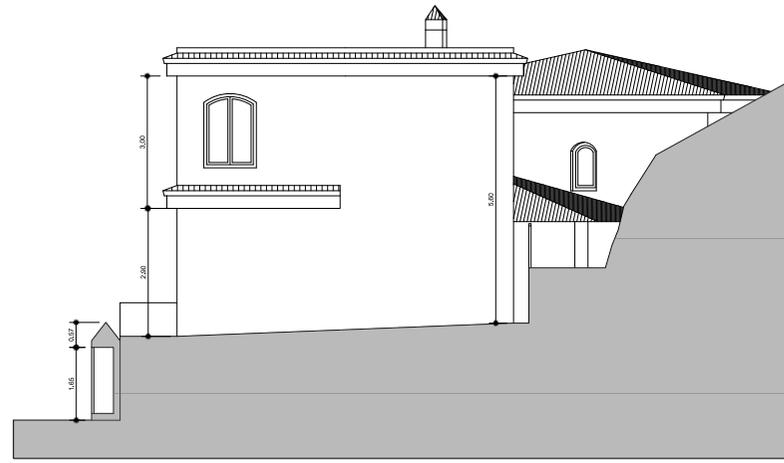
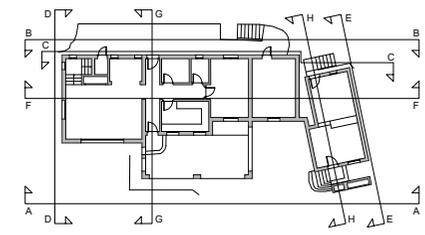
**04/06/2025**

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

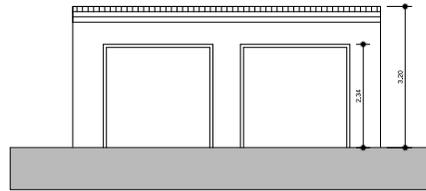


Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
Url de validación	<a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

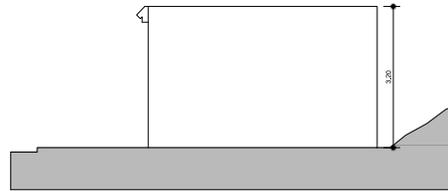




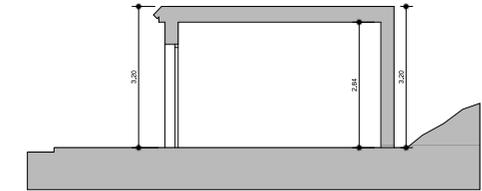
sección E



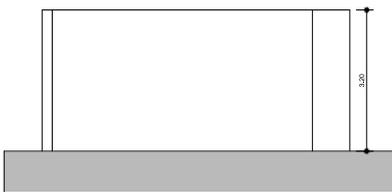
alzado a calle de garajes



alzados laterales de garajes



sección transversal de garajes



alzado posterior de garajes



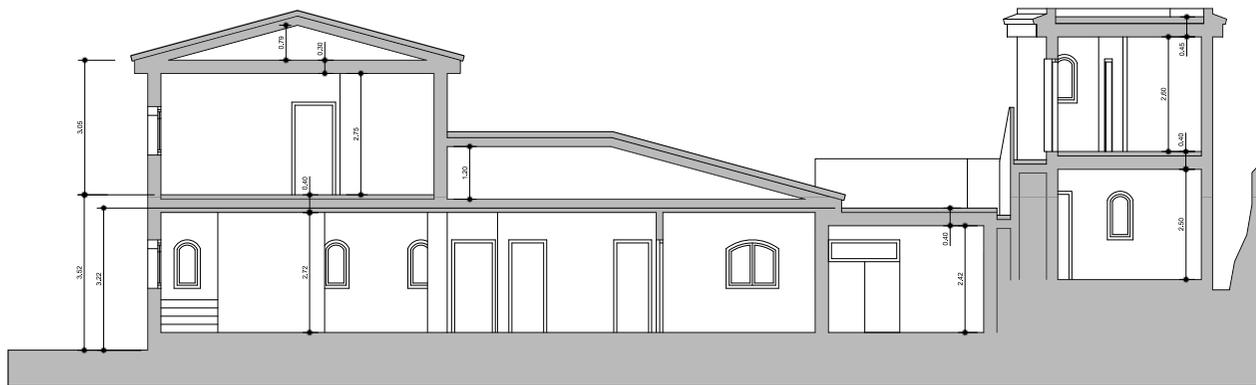
<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ</b>				EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	DEFINICIÓN GRAFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES PARCELA G-76/77 estado actual	sección E	A-012
<small>Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com</small>				PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50	secciones garajes y fotografía		

**Firma 1 de 1**  
**Francisco Javier**  
**Ochoa Caro**  
**SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-**  
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

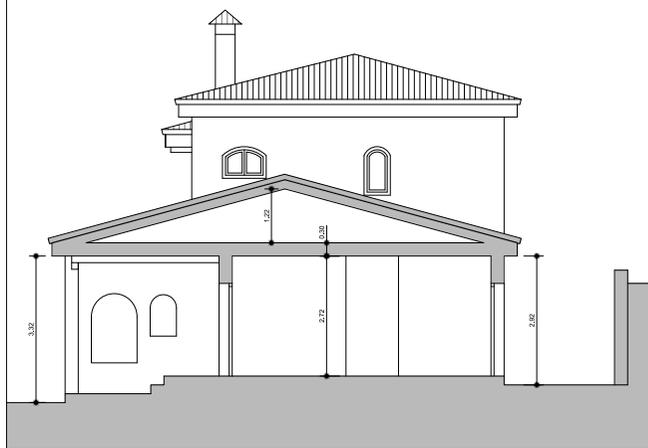
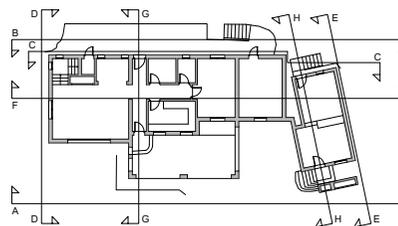


Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: <b>Código Seguro de Validación</b> 641c61f61580440eaf6a5f123188375b001		
<b>Uri de validación</b> <a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>		
<b>Metadatos</b> Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original		

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: <b>Código Seguro de Validación</b> 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001		
<b>Uri de validación</b> <a href="https://sede.aytatarifa.com/validador">https://sede.aytatarifa.com/validador</a>		
<b>Metadatos</b> Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original		



sección F



sección G



sección H

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASFASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ				EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024	DEFINICIÓN GRAFICA DE EDIFICACIONES EXISTENTES PARCELA G-76/77 estado actual	<b>A-013</b>
Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com				PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:50	secciones F, G y H	

**SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-**  
Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

**Firma 1 de 1**  
Francisco Javier Ochoa Caro

04/06/2025

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
 Código Seguro de Validación 641c61f61580440eaf6a5f123188375b001  
 Uri de validación <https://sede.aytatarifa.com/validador>  
 Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
 Código Seguro de Validación 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001  
 Uri de validación <https://sede.aytatarifa.com/validador>  
 Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



### C. RESUMEN EJECUTIVO

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.
	04/06/2025
Francisco Javier Ochoa Caro	

Adolfo Sánchez García, arquitecto      Móvil: 650 67 20 10      adolfosanchezarquitecto@gmail.com 19

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00    Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original



## C.1. GENERALIDADES

De acuerdo con el artículo. 94.4 del RGLISTA, el Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de LISTA Y 85 del RGLISTA, deberá incorporar como mínimo, y entre otros, el siguiente documento:

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

En este sentido, el artículo 85.1.e) del RGLISTA establece que el Resumen Ejecutivo contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

## C.2. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LO ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

La ordenación proyectada altera la vigente, exclusivamente, en el ámbito de las parcelas G-76/77 y R-56 de la zona 3 "Cabo de Plata" del suelo urbano del núcleo de Atlanterra, del Término Municipal de Tarifa (parcelas con referencias catastrales 6093925 TE4969S 0001KJ y 7085101 TE4978N 0001LL).

## C.3. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN PROPUESTA

La alteración propuesta consiste en trasvasar 1.060 m<sup>3</sup> de aprovechamiento urbanístico de la parcela G-76/77 a la parcela R-56, de tal forma que la parcela G-76/77 queda con un aprovechamiento urbanístico de 1.953,50 m<sup>3</sup>, lo que supone 0,6807 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la parcela R-56 queda con un aprovechamiento urbanístico de 1.961,95 m<sup>3</sup>, lo que supone 0,761331 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Adolfo Sánchez García, arquitecto Móvil: 650 67 20 10 adolfosanchezarquitecto@gmail.com 20

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
04/06/2025  
SECRETARIO GENERAL  
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-  
Aprobado inicialmente por  
Decreto de la Alcaldía de fecha  
29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



En el siguiente cuadro se recoge una comparativa de los parámetros urbanísticos de la ordenación vigente y de la propuesta por este Estudio de Detalle.

PARÁMETRO	ORDENACIÓN VIGENTE			ORDENACIÓN PROPUESTA		
	PARCELA G-76/77	PARCELA R-56	TOTAL	PARCELA G-76/77	PARCELA R-56	TOTAL
Sup. Parcela	2.870 m <sup>2</sup>	2.577 m <sup>2</sup>	5.447 m <sup>2</sup>	2.870 m <sup>2</sup>	2.577 m <sup>2</sup>	5.447 m <sup>2</sup>
Aprov. Urbanístico	3.013,50 m <sup>3</sup>	901,95 m <sup>3</sup>	3.915,45 m <sup>3</sup>	1.953,50 m <sup>3</sup>	1.961,95 m <sup>3</sup>	3.915,45 m <sup>3</sup>

#### C.4. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con lo previsto en los artículos 78.2 de la LISTA y 103 del RGLISTA, con el acuerdo de aprobación inicial de este Estudio de Detalle, procede la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en todo el ámbito de actuación, para asegurar la ejecución de la actuación prevista en dicho Estudio de Detalle, por un plazo máximo de tres años desde la publicación de su aprobación inicial, extinguiéndose, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del mismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 103 del RGLISTA.

No obstante, en aplicación del artículo 103.3 del RGLISTA, el acuerdo de suspensión no impedirá que puedan otorgarse licencias basadas en la ordenación urbanística vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del Estudio de Detalle en tramitación.

Diciembre de 2024

El Arquitecto

Adolfo Sánchez García, arquitecto      Móvil: 650 67 20 10      adolfosanchezarquitecto@gmail.com    21

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
04/06/2025  
SECRETARIO GENERAL  
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-  
Aprobado inicialmente por  
Decreto de la Alcaldía de fecha  
29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00    Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original



**C.5. PLANOS DEL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE APROBACIONES,  
AUTORIZACIONES Y LICENCIAS**

Adolfo Sánchez García, arquitecto      Móvil: 650 67 20 10      adolfosanchezarquitecto@gmail.com    22

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.
	04/06/2025
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00    Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original



## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- A-001: Plano de situación y emplazamiento
- A-002: Coordenadas UTM. Plano de parcelas estado actual

Adolfo Sánchez García, arquitecto      Móvil: 650 67 20 10      adolfosanchezarquitecto@gmail.com    23

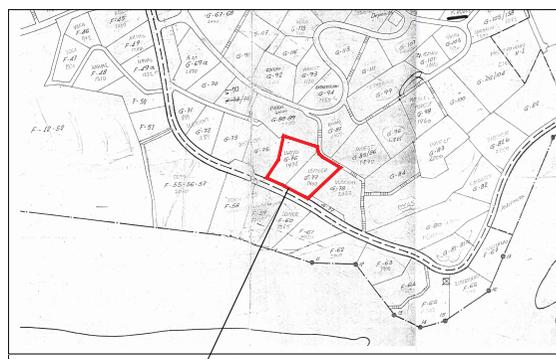
Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro	04/06/2025	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	641c61f61580440eaf6a5f123188375b001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00    Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001
	Url de validación	<a href="https://sede.aytotarifa.com/validador">https://sede.aytotarifa.com/validador</a>
	Metadatos	Origen: Origen administración    Estado de elaboración: Original





EMPLAZAMIENTO PARCELA G-76/77



EMPLAZAMIENTO PARCELA R-56

SITUACIÓN PARCELA G-76/77

SITUACIÓN PARCELA R-56



SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA G-76/77

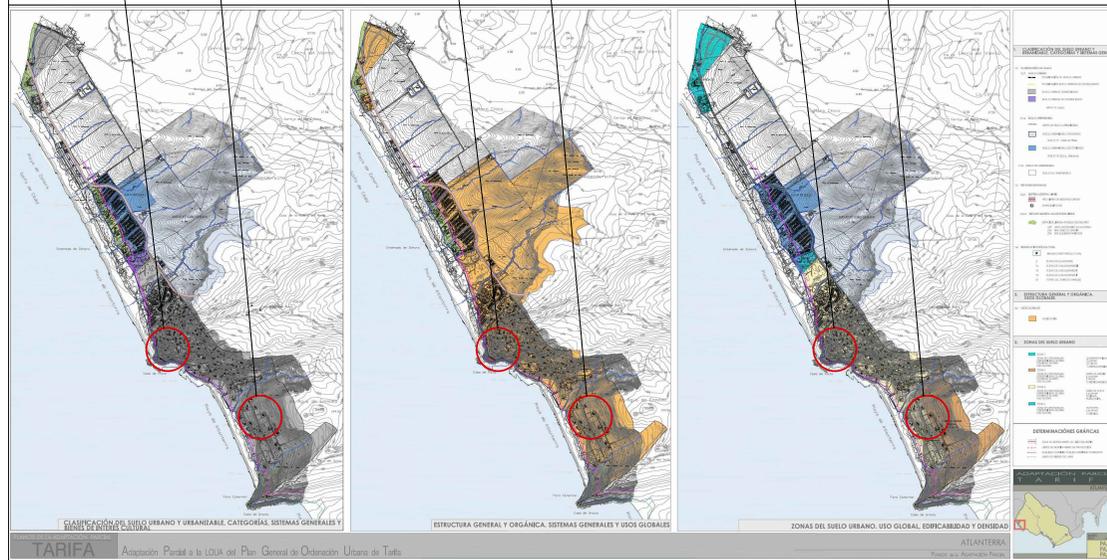
SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA R-56

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA G-76/77

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA R-56

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA G-76/77

SITUACIÓN EN PLANEAMIENTO PARCELA R-56



**ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ**  
 Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77- Parcela R-56 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	

REFERENCIA CATASTRAL PARCELA R-56

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
 Referencia catastral: 7085101E46780001L

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
 Localización: URB. ATLANTERRA s/n de 5m 11841 TARIFA (CÁDIZ)  
 Clase: URBANO  
 Uso principal: Suelo de edificación residencial  
 Afectación: Afectación a urbanización

**Parcela**  
 Superficie gráfica: 1.04 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipo: Parcela

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Servicio de datos catastrales en profundidad de I+D+D'.

REFERENCIA CATASTRAL PARCELA G-76/77

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
 Referencia catastral: 00937021E48930001L

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**  
 Localización: URB. ATLANTERRA s/n de 5m 11841 TARIFA (CÁDIZ)  
 Clase: URBANO  
 Uso principal: Suelo de edificación residencial  
 Afectación: Afectación a urbanización

**Parcela**  
 Superficie gráfica: 3.82 m<sup>2</sup>  
 Participación del inmueble: 100,00 %  
 Tipo: Parcela

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Servicio de datos catastrales en profundidad de I+D+D'.

situación y emplazamiento datos catastrales **A-001**

**SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.-**  
 Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

04/06/2025

Firma 1 de 1  
 Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
 Código Seguro de Validación 641c61f61580440eaf6a5f123188375b001  
 Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>  
 Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
 Código Seguro de Validación 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001  
 Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>  
 Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



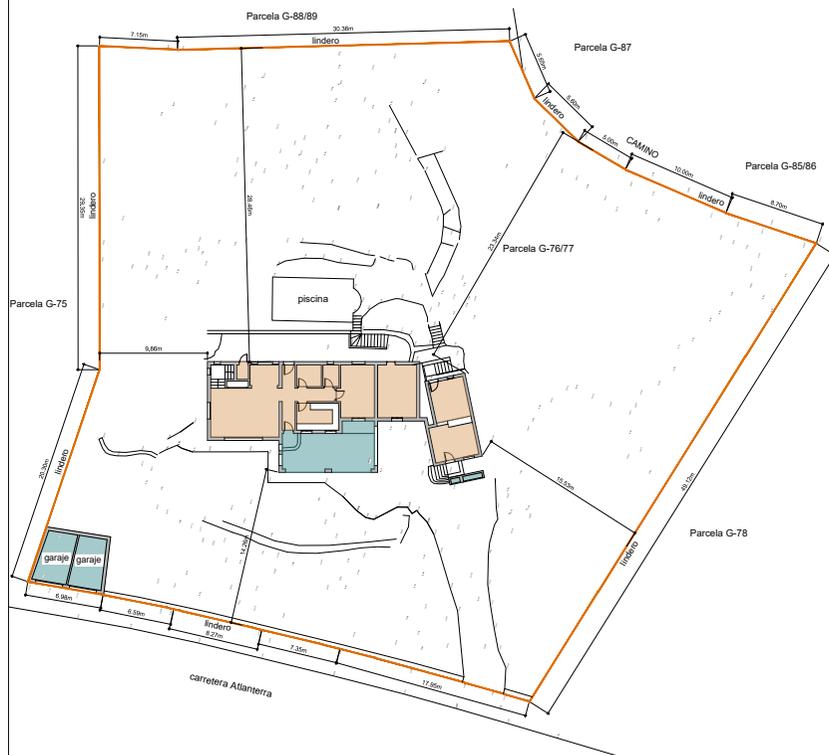
plano de parcela estado actual  
Parcela G-76/77

Fina registral 12794  
Coordenadas UTM-ETRS89 Huso 30N

X	Y	X	Y
245782.42	3999289.68	245785.50	3999245.09
245802.72	3999289.07	245785.43	3999248.86
245830.76	3999297.73	245785.29	3999253.92
245832.60	3999290.50	245785.02	3999260.63
245842.20	3999262.02	245784.55	3999267.96
245837.91	3999258.34	245783.93	3999276.73
245835.35	3999253.36	245783.31	3999282.76
245834.20	3999248.49	245783.23	3999283.49
245833.14	3999238.55	245782.90	3999285.91
245832.94	3999229.85	245782.83	3999286.47
245785.53	3999242.68	245782.50	3999288.88
245785.52	3999243.17	245782.42	3999289.68

SUPERFICIE DE LA PARCELA G-76/77 = 2.870,00 m2

Ocupación EN PARCELA ESTADO ACTUAL = 7.96%

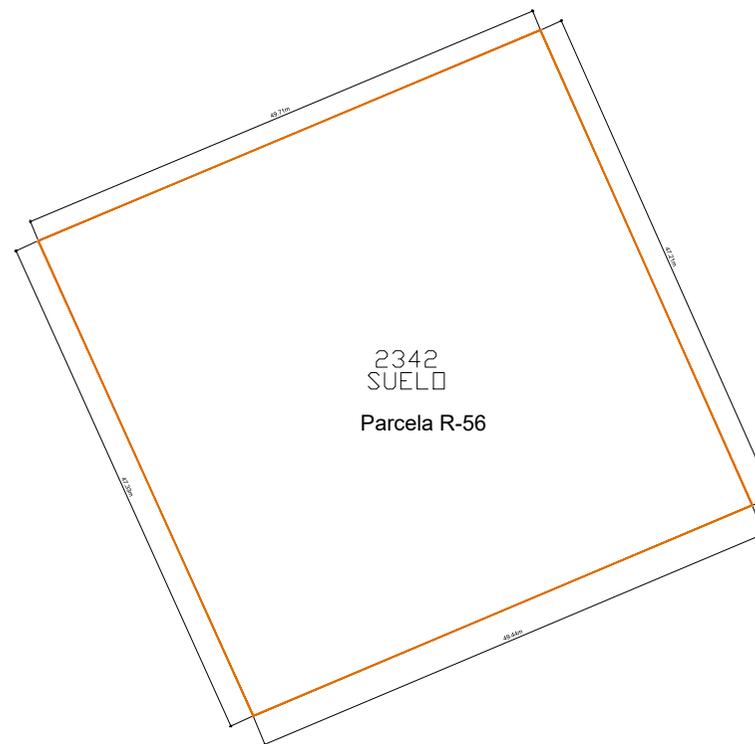


plano de parcela estado actual  
Parcela R-56

coordenadas UTM

X	Y
246885.1120	3998484.5775
246904.4520	3998441.5070
246858.8425	3998422.4270
246839.2125	3998465.4975

SUPERFICIE DE LA PARCELA R-56 = 2.577,00 m2



ESTUDIO DE DETALLE PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA G-76/77 A LA PARCELA R-56 DE LA ZONA 3 "CABO DE PLATA" DEL SUELO URBANO DEL NUCLEO DE ATLANTERRA, TARIFA, CÁDIZ

Adolfo Sánchez García, arquitecto. Colegiado nº 937-A por el COACADIZ Calle El Almarchal nº48, buzón 72, Zahara de los Atunes, 11.393 Cádiz. Movil: 650 67 20 10 e-mail: adolfosanchezarquitecto@gmail.com

EMPLAZAMIENTO	Parcela G-76/77 - Parcela R-56 Urbanización Atlanterra, Tarifa, Cádiz	diciembre 2024
PROPIEDAD	ÓPTIMA ATLÁNTICO INMOBILIARIA S.L.	E = 1:200
coordenadas UTM		A-002
plano de parcelas estado actual		

Firma 1 de 1  
Francisco Javier Ochoa Caro  
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 29.05.2025.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
Código Seguro de Validación 641c61f61580440eaf6a5f123188375b001  
Uri de validación <https://sede.aytatarifa.com/validador>  
Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/97 - Fecha Registro: 07/01/2025 13:26:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:  
Código Seguro de Validación 696bd8d250844364a0bac8c247beadb5001  
Uri de validación <https://sede.aytatarifa.com/validador>  
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

