

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS
ENTRE LAS PARCELAS F-55 Y F-51 DEL PLAN DE ORDENACIÓN CITN "CABO DE PLATA"
URBANIZACIÓN ATLANTERRA. TARIFA. CÁDIZ.**

PROMOTOR: BBA 2020 CONSULTING, S.L.

ESTUDIO DE DETALLE

**PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE LAS
PARCELAS F-55 Y F-51 DEL PLAN DE ORDENACIÓN "CABO DE PLATA" DE TARIFA**

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

	[Redacted]		
	[Redacted]		
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/5489 - Fecha Registro: 24/04/2025 18:28:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original		



	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE LAS PARCELAS F-55 Y F-51 DEL PLAN DE ORDENACIÓN CITN "CABO DE PLATA" URBANIZACIÓN ATLANTERRA. TARIFA. CÁDIZ.

PROMOTOR: BBA 2020 CONSULTING, S.L.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS.

- I. MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
 1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS
 - 1.1. Introducción. Objeto del Estudio de Detalle
 - 1.2. Antecedentes.
 - 1.3. Estado actual de las parcelas F-55 y F-51
 2. PROMOTOR DL ESTUDIO DE DETALLE. EQUIPO REDACTOR
 3. NORMATIVA APLICABLE AL PLAN ESPECIAL
 4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE DE "TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE LAS PARCELAS F-55 Y F-51"
 - 4.1. Justificación de la figura de Estudio de Detalle
 - 4.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.
 5. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO EN LA PARCELA F-55
 - 5.1. Descripción de la edificación construida en la parcela F-55.
 6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
 7. CERTIFICACION CATASTRAL Y NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
- II. RESUMEN EJECUTIVO.
- III. INNECESARIEDAD DEL TRÁMITE MEDIOANBIENTAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.	02/03/2026	Francisco Javier Ochoa Caro
--------------	--	------------	-----------------------------

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS
ENTRE LAS PARCELAS F-55 Y F-51 DEL PLAN DE ORDENACIÓN CITN "CABO DE PLATA"
URBANIZACIÓN ATLANTERRA. TARIFA. CÁDIZ.**

PROMOTOR: BBA 2020 CONSULTING, S.L.

I. MEMORIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS.

1.1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle "Transferencia de aprovechamientos entre las parcelas F-55 y F51" se formula para definir el exceso de aprovechamiento no utilizado en la parcela F-55 para que, sin que se produzca un incremento de los aprovechamientos que el planeamiento concede a ambas parcelas, ceder parte de ellos a la parcela F-51 contigua pertenecientes ambas al Plan de Ordenación CITN "Cabo de Plata" del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa.

El fin que persigue la formulación de éste documento urbanístico es posibilitar la transferencia de aprovechamientos entre dos parcelas CONTIGUAS ordenadas por la misma legislación urbanística, pero que en función del espacio temporal en el que se desarrollan, cuentan con diferente índice de edificabilidad aún perteneciendo a la misma tipología, ordenadas por el mismo instrumento de desarrollo y pertenecer a la misma unidad de ejecución.

1.2. ANTECEDENTES.

El planeamiento vigente de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz reunida en sesión celebrada el 27 de julio de 1990. El Texto Refundido fue aprobado por la CPOTU en sesión celebrada el 18 de octubre de 1995. El planeamiento general fue adaptado a la LOUA por el documento de Adaptación Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Tarifa del 23 de marzo de 2010.

Tras la aprobación de los documentos de Ordenación Urbanística enumerados, se acomete a la redacción del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana que se publicada en el BOP de la provincia de Cádiz, nº107 de 11 de mayo de 2002, en el Capítulo Sexto "Normas Particulares de las Unidades de Actuación" se refiere en el apartado 2.7 EDIFICACIÓN SUJETA A PLANMAINETO ANTERIOR, 2.7.1. Zona de aplicación dentro de la que se explicita la parcela F-55 de 2.470 m²a la que le asigna una edificabilidad de 1,05 m³/m² de superficie. Seguidamente el apartado 2.7.3.5 "Parcelas residencial extensiva" dentro de la que se encuentra la parcela F-51, se la asigna una edificabilidad de 0,35 m³/m².

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.	
	02/03/2026	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2df118001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	



- Altura máxima. 2 plantas (B+1) y 9,00m
- Altura libre de planta. Sótano. 2,20m – 2,50m
Baja. 2,70m – 3,20m
Piso. 2,50m – 3,00m

Su referencia catastral es 5997105TE4959N0001WT. Se expone a continuación.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5997105TE4959N0001WT

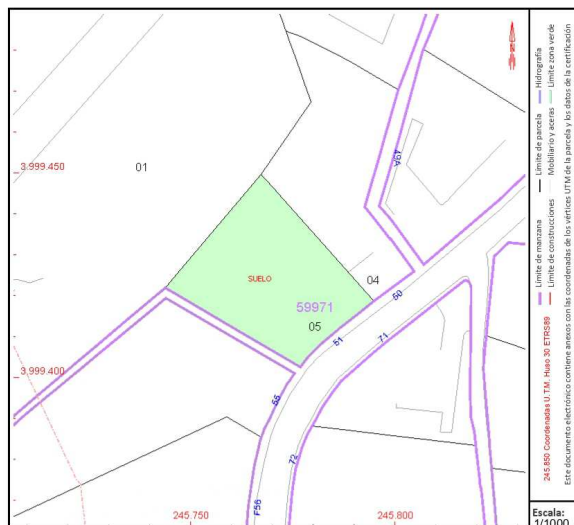
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR ATLANTERRA F 51 Suelo
11391 TARIFA [CÁDIZ]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.174 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles, 19 de Febrero de 2025

2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE. EQUIPO REDACTOR.

Este documento se redacta y formula a instancias de D^o Tamara Anguita Sollo en nombre y representación de la mercantil BBA 2020 CONSULTING, S.L., sociedad gestora del proyecto de trasvase de aprovechamientos, que responden a los siguientes datos jurídicos:

BBA 2020 CONSULTING, S.L.
CIF. B42827493
Domicilio. Calle Salto de Alvarado, nº19. 41007 Sevilla
REPRESENTANTE. Tamara Anguita Sollo. DNI: [REDACTED]

Los trabajos de redacción del presente documento urbanístico y su tramitación, se han realizado por la sociedad ABOT ARQUITECTURA, S.L.U. bajo la dirección de JUAN LUIS ÁLVAREZ MATEOS, administrador único, Arquitecto colegiado con el nº 2822 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y domicilio profesional en calle Historiador Juan Manzano, 2. Of. 123. 41089 Condequinto-Dos Hermanas (SEVILLA).

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

3. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE AL ESTUDIO DE DETALLE.

A continuación, se relacionan las leyes y sus articulados, y documentos de planeamiento urbanístico y sus articulados, que son de aplicación y han sido marco de redacción del presente Estudio de Detalle para la transferencia de aprovechamientos:

- Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). BOJA nº233 de 3 de diciembre de 2021.

Artículo 71. *Los Estudios de Detalle.*

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA). BOJA nº232 de 2 de diciembre de 2022.

Artículo 94. *Los Estudios de Detalle.*

- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TARIFA. BOP DE CÁDIZ nº107 de 11 de mayo de 2002.

Normas Urbanísticas.

- **Artículo 1.3.5. ESTUDIOS DE DETALLE.**

Los estudios de detalle que se formulen, en desarrollo de las previsiones del Plan General, tendrán como objetivos:

- .- Completar las alineaciones y rasantes señaladas en suelo urbano.
- .- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas por los Planes Parciales.
- .- Ordenar volúmenes en ambos casos.

1.3.5.1. Acomodación al Plan.

Los Estudios de Detalle no podrán introducir en la ordenación de los terrenos determinaciones en contra de lo previsto por el Plan General, y a tales efectos se estará para su redacción en lo señalado en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

1.3.5.2. Contenido.

Comprenderán la determinación física de las alineaciones oficiales de las parcelas, así como las líneas de las edificaciones de cada uno de los volúmenes y la confección de la cédula urbanística de cada parcela en la que figuren todos los datos gráficos y numéricos necesarios para definir urbanísticamente la parcela y sus usos y aprovechamientos, de acuerdo con las prescripciones de las presentes normas.

1.3.5.3. Documentación.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1.- Memoria justificativa.
- 2.- Plano de zonificación de plan parcial aprobado, o de plan general en su caso.
- 3.- Plano de delimitación de la manzana objeto del estudio de detalle.
- 4.- Plano de ordenación de volúmenes propuestos, con indicación de:
 - Altura y número de plantas.
 - Separación de bloques y testeros ciegos.
 - Servidumbres generales establecidas para cada manzana por el Plan Parcial o Plan General.
 - Espacios libres.
 - Emplazamientos reservados al equipamiento correspondiente y a los edificios y servicios públicos.
- 5.- Plano de parcelación con delimitación de los perímetros en las zonas correspondientes a cada unidad, así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento ya sea pavimentado o de jardinería.
- 6.- Cuadro de características de las edificaciones con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.
- 7.- Cuadro resumen general de estas características.
- 8.- Cédula Urbanística de cada parcela.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

En función de las características de estudio de detalle la documentación contenida podrá variar y en cualquier caso se atenderá a lo dispuesto en el artículo 94 "Los Estudios de Detalla" del Reglamento General de la LISTA, que establece que contendrá la "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".

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE "TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE LAS PARCELAS F-55 Y F51".

4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE ESTUDIO DE DETALLE.

La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) regula mediante el artículo 71 "Los Estudios de Detalle", aquellas intervenciones dentro del suelo urbano, no previstas en el Planeamiento General, sin que su formulación afecte a determinaciones propias de los Planes de Ordenación.

El artículo 15.1 establece: "1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar algunas de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones".

[...]

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

En este sentido, descartando la figura de Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, el instrumento de Estudio de Detalle parece el idóneo para resolver un problema de transferencias de aprovechamiento entre dos parcelas contiguas que pertenecen a la misma Unidad de Actuación pero que se ven afectadas por la aplicación en distintos períodos históricos de las normativas urbanísticas, por los siguientes motivos:

- Se trata de una transferencia de aprovechamientos entre ambas, por lo que en el cómputo general no se produce modificación de la edificabilidad ni incremento de los aprovechamientos.
- No se modifican los usos, continuando en ambos casos (parcela F-51 y parcela F-55) el uso residencial intensivo correspondiente a viviendas unifamiliares aisladas.
- No se afectan en ningún caso las dotaciones urbanas.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La parcela F-55 está incluida en las que en artículo 2.7. Edificación Sujeta al Planeamiento, considera aquellos suelos correspondientes a el suelo urbano objeto de ordenación específica anterior, con particulares características que la Revisión acepta en general, de forma que el ulterior desarrollo de la edificación se regirá con las ordenanzas originales, reajustadas en su caso. En nuestro caso está incluida en el grupo a las que le asigna una edificabilidad de 1,05 m³/m². De esta forma el aprovechamiento de la parcela, con una superficie de 2.470,00 m², sería:

- Volumen edificable. $2.470,00 \text{ m}^2 \times 1,05 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 2.593,50 \text{ m}^3$

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

La parcela se encuentra edificada con una construcción tipo vivienda unifamiliar aislada, según determinaciones de un proyecto básico y de ejecución firmado por el arquitecto D. José Antonio Albarrán Bailen en el que se consume un total de edificabilidad volumétrica de 1.769,30 m³, como será justificado en apartados posteriores. Quiere decir esto que la parcela F-55 tiene una **edificabilidad disponible de 824,20 m³**.

Por otra parte, la parcela F-51, con una superficie de 1.174 m², se encuentra afectada así mismo por el Plan de Ordenación del CITN "Cabo de PLATA", pero que la Revisión la incluye dentro de las que se ven afectadas por los artículos 2.7.3.5 "Parcelas residencial extensiva" asignándole una edificabilidad de 0,35 m³/m². Es decir, el volumen edificable sería:

– Volumen edificable. $1.174,00 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 410,90 \text{ m}^3$

Claramente deficitaria respecto de su parcela colindante. Si la ocupación máxima de la parcela es del 15%, la posible edificación tendría una superficie en planta de 176,10 m², caso de ocupación máxima, que dividido por el volumen máximo permitido daría una altura de la edificación de 2,33 m, menor que la permitida, lo que supone una deficiencia normativa. Es pues necesaria la modificación de los parámetros urbanísticos para poder llevar a cabo una edificación unifamiliar aislada con un programa mínimamente coherente. Y en este sentido se justifica la transferencia de aprovechamientos, sin que en la operación final suponga incremento total de la edificabilidad.

En este punto las propiedades de ambas parcelas han llegado a un acuerdo de transferencias de aprovechamientos, que pretenden formalizar mediante escritura pública una vez se apruebe la transferencia de aprovechamientos materializada por medio del presente Estudio de Detalle.

La sociedad propietaria de la parcela F-55 y cedente de los aprovechamientos es la mercantil la mercantil PUERTO ZAHARA, SA con domicilio Virgen de la Sierra nº 1, 2ºD, 41004 Sevilla y con CIF A-41396078.

La sociedad receptora de los aprovechamientos por parte de la cedente es la mercantil Atlanterra AG, SA con CIF. W0361879J y domicilio a efecto de notificaciones en las oficinas situadas en la Urbanización Atlanterra, Cabo de Plata nº 1, 11380 en Tarifa (Cádiz).

Es pues oportuna y conveniente la redacción del presente Estudio de Detalle que resuelve unos déficits de aprovechamientos de una parcela, de imposible materialización por la cedente que, entre ambas, NO SE PRODUCE INCREMENTO DE LOS APROVECHAMIENTOS.

5. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO CONSOLIDADO EN LA PARCELA F-55.

5.1. Descripción de la edificación construida en la parcela F-55.

Se trata de una vivienda unifamiliar aislada construida escalonada aprovechando el desnivel que existía en la parcela, con un programa complejo que incluye, sobre rasante, las siguientes plantas:

- Planta baja.
Se compone de vestíbulo de acceso, escalera-ascensor, aseo, distribuidor, dormitorio 1, salón, sala de estar, cocina-comedor y porche exterior. Tiene una superficie construida total de 212,94 m² construidos (según medición recientemente realizada).

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

- Entreplantas.
Distribuidas entre entreplanta primera, entreplanta segunda y entreplanta tercera. Acogen, además de pasarelas de distribución, un espacio de estudio, escaleras-ascensor y una terraza. Tiene una superficie construida total entre todas las plantas de 150,83 m² construidos (según medición recientemente realizada).
- Planta primera.
Se compone de distribuidor, estudio, dormitorio 2, dormitorio 3, dormitorio 4, dormitorio 5, vestidor, baño y terraza. Tiene una superficie construida de 159,81 m² construidos (según medición recientemente realizada).

La planta baja ocupa la mayor parte de la edificación y en algunas zonas, las alturas que van configurando las entreplantas, de forma que, con base en la planta baja, se accede con media altura a la primera entreplanta, en la que además se produce el acceso a la vivienda. De esta primera entreplanta se accede mediante pasártela a la segunda entreplanta que gravita sobre el volumen de la planta baja. Y de esta a la tercera entreplanta, desde la que ya, por medio de la escalera, se accede a la planta primera.

Así que podemos decir que la planta baja y las entreplantas forman un primer gran volumen cuya cuantificación habrá que pormenorizar. Y el segundo volumen lo forma la planta alta, mas fácil de cuantificar por cuanto sólo conforma una volumetría con una altura de suelo-techo de 250cm, que el volumen total hasta cubierta alcanza los 285cm.

Como la edificabilidad se mide en volumen, se ha realizado un levantamiento topográfico de los niveles generales del edificio, además de la medición en superficie de las plantas. Del resultado topográfico tenemos que la cota de suelo de planta primera se sitúa en la cota +28,20m, estado la cota de acceso a la parcela a +24,75m, y la cota de suelo de la planta baja en +22,03m. Esto quiere decir que el volumen de la planta baja (que incluye las diferentes entreplantas) se medirá con la superficie que ocupa la planta baja, por la diferencia de altura entre el suelo de planta baja y suelo de planta alta. Es decir:

$$28,20\text{m} - 22,03\text{m} = 6,17 \text{ m de altura}$$

Superficie ocupada en planta baja por la edificación.

$$212,94 \text{ m}^2 \times 6,17 \text{ mh} = 1.313,84 \text{ m}^3.$$

Por otra parte, contamos con una superficie en planta de la planta alta de 159,81 m² y una altura total de suelo-suelo de cubierta de 285cm, lo que suponen el siguiente volumen:

$$159,81 \text{ m}^2 \times 2,85 \text{ mh} = 455,46 \text{ m}^3.$$

Luego el volumen total consolidado de la edificación se establece en

$$1.313,84 \text{ m}^3 \times 455,46 \text{ m}^3 = 1.769,30 \text{ m}^3 \text{ de volumen materializado en la edificación actual.}$$

La edificación cuenta con vuelos, cornisas y elementos decorativos que avanzan sobre la fachada. O terrazas o balconadas que está fuera de volumen que conforman los cerramientos, que no computamos como volumetría del edificio. Sólo se computa aquella que está cerrada por la edificación, considerándose el resto como elementos salientes que pueden tener afección desde al punto de vista de edificabilidad superficial, pero que no lo tienen desde el punto de vista de edificabilidad volumétrica.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/03/2026
SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
24.02.2026.

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

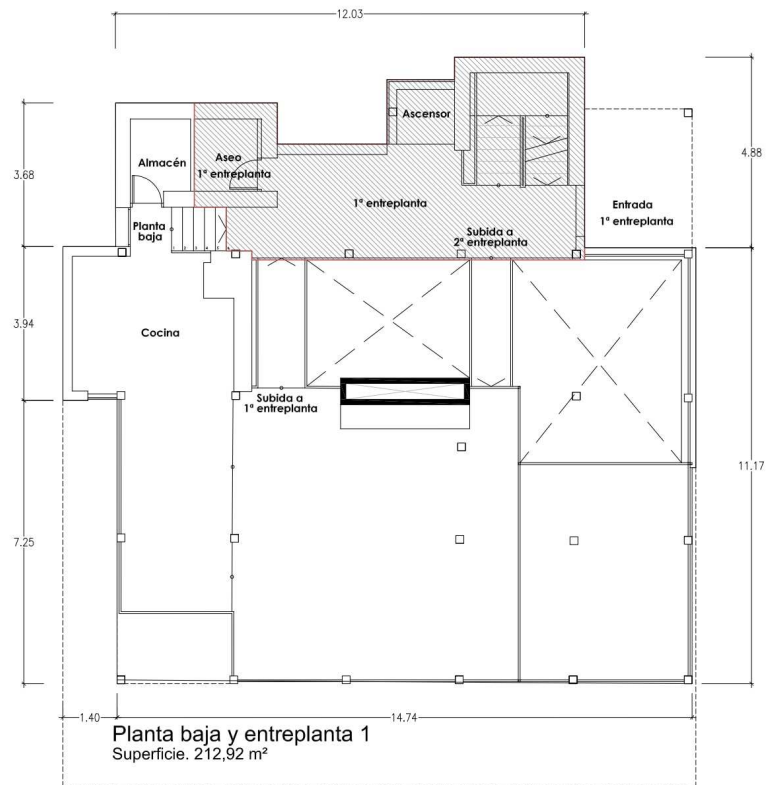
Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

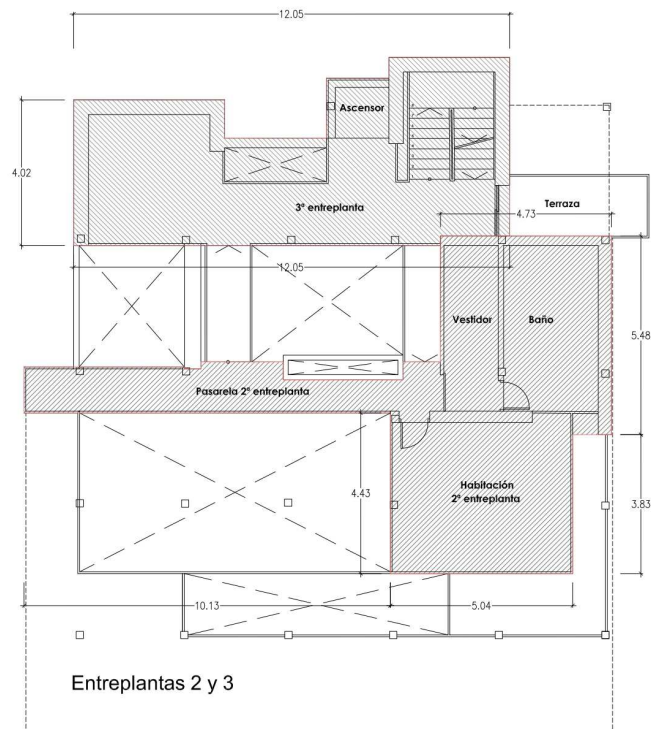
Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Los siguientes esquemas aclaran lo expuesto anteriormente.



Planta baja y primera entreplanta del edificio. Ocupan el volumen generado por la superficie construida de la planta baja y su altura hasta la planta alta.

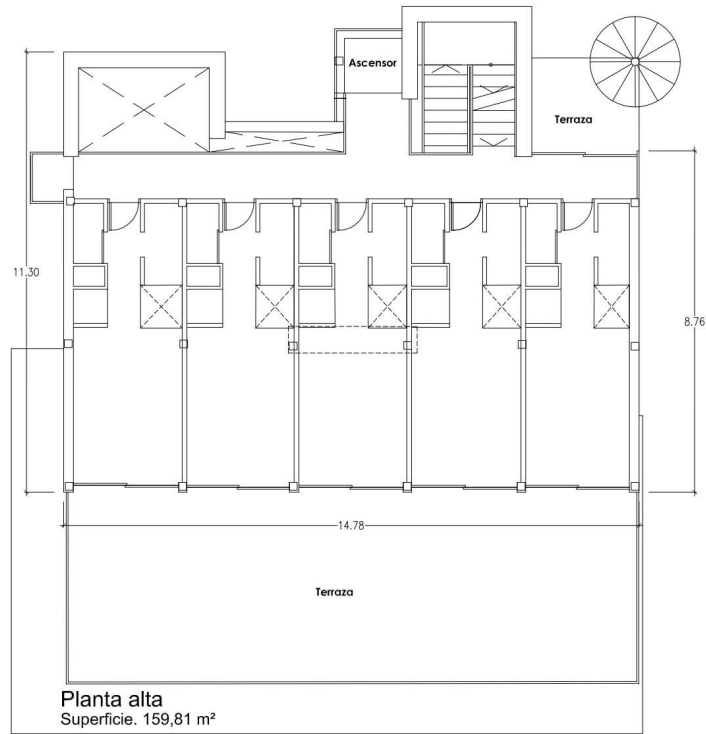


ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

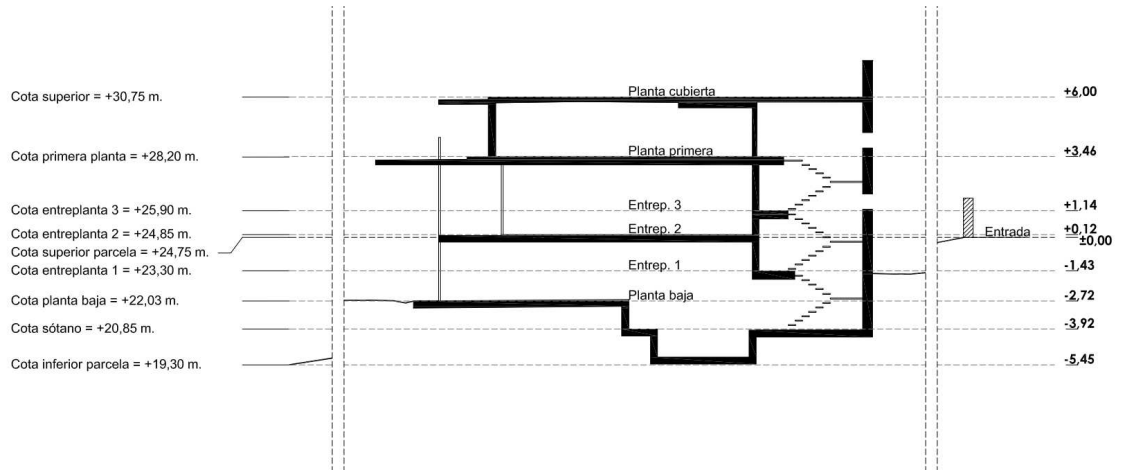
Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
02/03/2026	
Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001 Url de validación https://sede.aytotarifa.com/validador Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	
--	---	--

Entrepantas 2 y 3. Ocupan el volumen generado por la superficie construida de la planta baja y su altura hasta la planta alta.



Planta alta del edificio. Ocupan el volumen generado por su superficie construida.



Sección longitudinal explicativa de los niveles tomados topográficamente.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES. EDIFICABILIDAD.

6.1. CUANTIFICACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS A TRANSFERIR

La parcela F-55 tiene un excedente de edificabilidad de 824,20 m³, como ha quedado justificado, pero necesita reservarse la edificabilidad volumétrica necesaria para poder construir una ampliación de 61,65 m², que en edificabilidad volumétrica equivaldría a 194,20 m³, suponiendo una altura total de 315cm (61,65 x 3,15).

Así es que la parcela F-55 se reserva una edificabilidad volumétrica de 194,20 m³ y transfiere a la parcela F-51 la diferencia de su excedente, es decir, 630,00 m³ de edificabilidad volumétrica equivalente a 200,00 m² edificables en planta, para una altura total de planta suelo-suelo de 3,15m.

A continuación, se expresan las condiciones urbanísticas resultantes de cada parcela, ya realizada la transferencia de aprovechamientos y por tanto rectificadas sus parámetros urbanísticos.

6.2. PARCELA F-55.

Superficie.	La consolidada. 2.470,00 m ²
Edificabilidad.	1.769,30 m ³ consolidada + 194,20 m ³ por consolidar no transferidas.
Altura edificación.	2 plantas (B+1) y 9,00 m
Altura libre de sótano.	2,20 m mínimo para aparcamientos. 2,50 m mínimo para otros usos.
Altura libre planta baja.	2,70 m mínimo para uso vivienda. 3,20 mínimo para otros usos. 3,80 m máximo.
Altura libre planta alta.	2,50 m mínimo. Y 3,00 m máximo
Uso característico.	Residencial en vivienda unifamiliar.
Uso compatible.	Garaje-aparcamiento. Residencial para alojamiento de la servidumbre. Piscina
Separación a linderos.	8,00 m a linderos o límites de parcela. Con carácter excepcional podrá autorizarse la construcción de un garaje adosado a la línea de cierre con la calle. 3,00 m para piscinas y porches descubiertos

6.3. PARCELA F-51.

Superficie.	La consolidada. 1.174,00 m ²
Ocupación máxima.	15% de la superficie de la parcela
Edificabilidad.	0,35 m ³ /m ² de parcela + 630,00 m ³ transferidos.
Altura edificación.	2 plantas (B+1) y 9,00 m
Altura libre de sótano.	2,20 m mínimo para aparcamientos. 2,50 m mínimo para otros usos.
Altura libre planta baja.	2,70 m mínimo para uso vivienda. 3,20 mínimo para otros usos. 3,80 m máximo.
Altura libre planta alta.	2,50 m mínimo. Y 3,00 m máximo
Uso característico.	Residencial en vivienda unifamiliar.
Uso compatible.	Garaje-aparcamiento. Residencial para alojamiento de la servidumbre. Piscina.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
24.02.2026.

02/03/2026

Francisco Javier Ochoa Caro

Firma 1 de 1

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

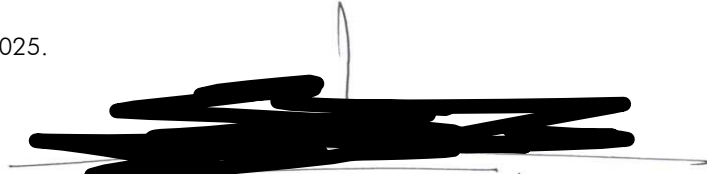
Url de validación <https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Separación a linderos. 8,00 m a linderos o límites de parcela.
 Con carácter excepcional podrá autorizarse la construcción de un garaje adosado a la línea de cierre con la calle.
 3,00 m para piscinas y porches descubiertos

Tarifa, a 23 de abril de 2.025.



FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
02/03/2026	
Francisco Javier Ochoa Caro	

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url: <tr> <td>Código Seguro de Validación</td><td>5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001</td></tr> <tr> <td>Url de validación</td><td>https://sede.aytotarifa.com/validador</td></tr> <tr> <td>Metadatos</td><td>Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original</td></tr>	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original
Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001						
Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador						
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original						

7. CERTIFICACIÓN CATASTRAL PARCELA 51.



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5997105TE4959N0001WT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: UR ATLANTERRA F 51 Suelo 11391 TARIFA [CÁDIZ]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

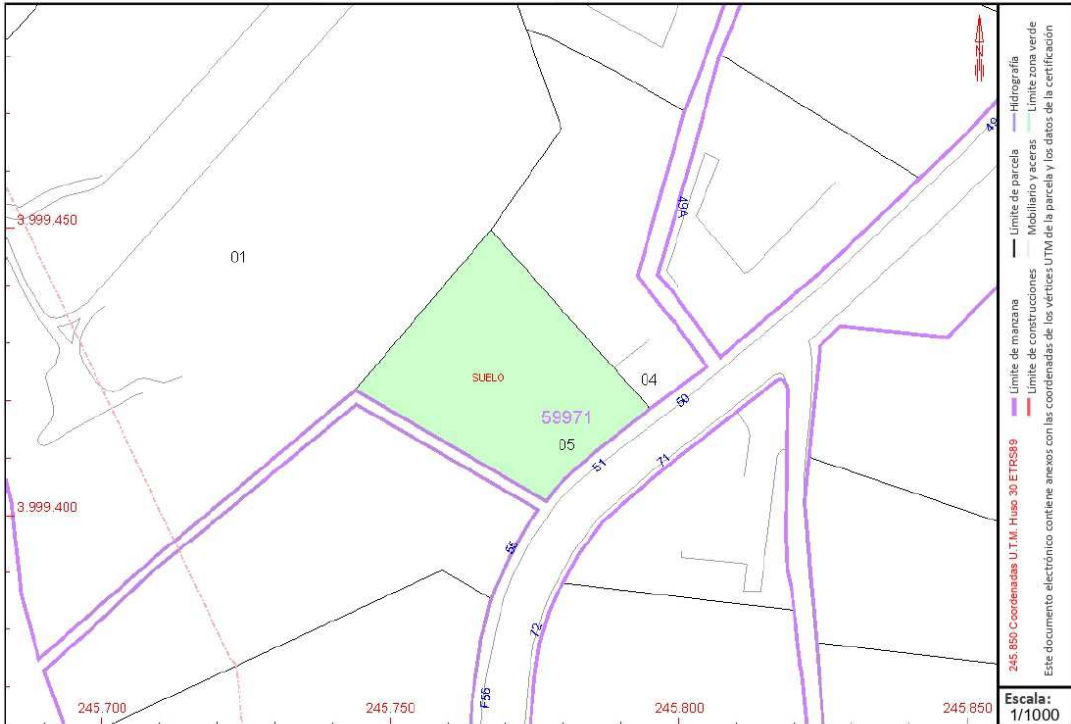
Valor catastral: [2025]: 153.676,60 €
Valor catastral suelo: 153.676,60 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ATLANTERRA AG	W0361879J	100,00% de propiedad	CL CABO DE PLATA 11380 TARIFA [CÁDIZ]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.174 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: W0361879J ATLANTERRAAG
Finalidad: Consultar superficie
Fecha de emisión: 22/04/2025

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 1JXC6WM24R44MYJN (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/04/2025



Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5997105TE4959N0001WT

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5997101TE4959N-----

Localización: UR ATLANTERRA F 12[B]
TARIFA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 5997104TE4959N0001HT

Localización: UR ATLANTERRA F 50
TARIFA [CÁDIZ]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
SANCHEZ SANCHEZ JUAN ANTONIO		CL DOLORES IBARRURI LA PASIO 23 41740 LEBRIJA [SEVILLA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 1JXC6WM24RA4MYJN (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 22/04/2025



Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro	02/03/2026	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
--------------	-----------------------------	------------	--

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

SILVESTRE MURGA RODRIGUEZ

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

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

correspondiente a la solicitud formulada por:

ZABAN GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.L.

con DNI/CIF: B75833285

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P49MM78F**

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



C.S.V.: 211014285EB05883

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.	
	02/03/2026	
	Francisco Javier Ochoa Caro	

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE ALGECIRAS

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

ALGECIRAS C.P. 11201

Telf. 956-65.21.03/956-58.80.01

Fax 956-66.30.05

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

Solicitante: la entidad ZABAN GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.L. con N.I.F. B75833285.

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Fecha emisión: veintiuno de abril del año dos mil veinticinco

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa N°: 7895

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000057885

URBANA: Parcela F-Cincuenta y cinco sita en el termino de Tarifa, al sitio cabo de Plata, en la urbanización Atlanterra, de dos mil cuatrocientos setenta metros cuadrados, de los cuales seiscientos cuarenta metros cuadrados invaden el dominio público marítimo terrestre, quedando con una superficie no afectada por dicho Dominio público Marítimo terrestre y libre de las servidumbres que establece la ley de costas 22/1988, de mil ochocientos treinta metros cuadrados. Linderos: al norte con camino de la urbanización que sirve de acceso a la playa; al este con camino de la urbanización; al sur con parcela F-56; y al oeste con trozo de tierra de seiscientos cuarenta metros cuadrados de dominio publico marítimo-terrestre. Sobre dicha finca se ha construido una Vivienda Unifamiliar. Está convenientemente distribuida y se compone de planta de sótano, baja, entreplanta y planta primera, con una superficie total construida, entre todas sus plantas de seiscientos setenta y un metros cuadrados y una superficie útil de quinientos ochenta y cinco metros cuadrados. La construcción ocupa en la parcela una superficie de ciento cuarenta y tres metros treinta y cinco decímetros cuadrados, el resto sin construir hasta la total superficie de la parcela, están destinados a jardín, en el que existe construido una piscina. Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PUERTO ZAHARA SA	A41396078	1260	454	73	9
100,000000% del pleno dominio.					

211014285EB05883

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
24.02.2026.

02/03/2026

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro

Título: adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de MADRID, Don/ña ANTONIO HUERTA TRÓLEZ, el día 04/12/2003, con nº de protocolo 2.993/2003; inscrita el 09/02/2004.

CARGAS

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

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

-Por la finca de este número: HIPOTECA.

Una HIPOTECA a favor de la entidad Banco Santander S.A., para responder de 840.000,00 euros de principal; intereses ordinarios durante 12 meses al 2,5% anual, por un total de 21.000,00 euros; intereses de demora durante 36 meses al 12,5% anual, por un total de 315.000,00 euros; con un inicial en las costas del 5%; unas costas y gastos judiciales de 42.000,00 euros; con un inicial en las prestaciones del 0%; con un inicial en los gastos extrajudiciales del 0%; con un inicial en otras cantidades de 0% Por un plazo de 144 meses, a contar desde 03 de agosto de 2022 con vencimiento el 31 de agosto de 2034, respondiendo la finca de un total de 1.218.000,00 euros; con un valor de subasta de 3.105.000,00 euros. Se fija como domicilio para requerimientos y notificaciones a la parte prestataria el siguiente: Calle Virgen de la Sierra, 1, 1ºD, Sevilla, C.P. 41004. Formalizada en escritura autorizada por el/la Notario DON JAVIER FEÁS COSTILLA, de SEVILLA, con número de protocolo 1.444/2022, el día 03/08/22. Constituida en la inscripción 20ª de fecha 11/10/22.

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

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

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día veintiuno de abril del año dos mil veinticinco, antes de la apertura del diario.

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

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL


C.S.V.: 211014285EB05883

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/03/2026
SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
24.02.2026.

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

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



(*) C.S.V. : 211014285EB05883

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>



C.S.V.: 211014285EB05883

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

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


C.S.V.: 211014285EB05883

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 5

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.	02/03/2026	Firma 1 de 1 Francisco Javier Ochoa Caro
--	------------	---

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Información Registral expedida por:

SILVESTRE MURGA RODRIGUEZ

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° DOS DE
ALGECIRAS

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

correspondiente a la solicitud formulada por:

ZABAN GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.L.

con DNI/CIF: B75833285

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **P53QP78Z**

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



C.S.V.: 21101428B2959A28

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE ALGECIRAS
PZA. NUESTRA SEÑORA DE LA PALMA, N° 16, 1°
ALGECIRAS C.P. 11201
Telf. 956-65.21.03/956-58.80.01
Fax 956-66.30.05

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

Solicitante: la entidad ZABAN GESTION DE PROYECTOS E INVERSIONES S.L. con N.I.F. B75833285.
Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Fecha emisión: veintitrés de abril del año dos mil veinticinco

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa N°: 14591
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11014000072307

URBANA: Finca urbanizable en el término de Tarifa, a los sitios de Quebrantamichos, Aguas de Enmedio, Cabo de Plata, el Carrascal y el Moro, conocida con el nombre de "urbanización Atlanterra", con una superficie registral, después de varias segregaciones, de treinta y dos mil doscientos sesenta y nueve metros con cuarenta y un decímetros cuadrados. Linda: al Norte con finca de los señores hermanos Trujillo, Sres. Höhn y Schlichkrull, Sra. Edith Schlichkrull y Cortijo el Moro; al Sur con la Zona Marítimo-Terrestre y Urbanización Costa Zahara; al Este con la Dehesa de Bolonia; y al Oeste con finca de los señores hermanos Trujillo Cabanes. En su interior se encuentran envolviéndolos enclaves de los Señores Hermanos Trujillo Cabanes, la urbanización Costa Zahara y parcelas segregadas y vendidas a terceros, procedentes de esta finca. Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ATLANTERRA A.G.	W0361879J	977	282	19	1

100,000000% del pleno dominio.
Título: adquirida por AGRUPACION en virtud de otros documentos.

CARGAS

NO hay cargas registradas

21101428B2959A28

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro
02/03/2026
SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
24.02.2026.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

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

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

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registadores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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



C.S.V.: 21101428B2959A28

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
Francisco Javier Ochoa Caro	

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

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



(*) C.S.V. : 21101428B2959A28

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

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



C.S.V.: 21101428B2959A28

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE LAS PARCELAS F-55 Y F-51 DEL PLAN DE ORDENACIÓN CITN "CABO DE PLATA" URBANIZACIÓN ATLANTERRA. TARIFA. CÁDIZ.

PROMOTOR: BBA 2020 CONSULTING, S.L.

II. RESÚMEN EJECUTIVO.

La Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA) establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

La transferencia de aprovechamientos entre dos parcelas de un mismo ámbito de actuación no altera la ordenación vigente. Al no existir incremento en los aprovechamientos no se alteran los parámetros urbanísticos de la zona afectada por la actuación.

1.- LOCALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Estudio de Detalle "Transferencia de aprovechamientos entre las parcelas F-55 y F-51" se refiere a la Unidad de Actuación Nº7 "ATLANTERRA" contenida en el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, y se circunscribe exclusivamente a las parcelas F-51 y F-55.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE "Transferencia de aprovechamientos entre las parcelas F-55 y F-51".

El presente Estudio de Detalle "Transferencia de aprovechamientos entre las parcelas F-55 y F-51", tiene por objeto ceder parte de la edificabilidad volumétrica sobrante en la parcela F-55 y materializarla en la parcela F-51, cuyas condiciones urbanísticas actuales limitan considerablemente su capacidad de edificar una vivienda unifamiliar en situación similar a las de su entorno.

3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

La actual situación urbanística de cada parcela, aplicando las ordenanzas de la edificación que les son de afección a ambas, es la siguiente:

PARCELA F-55.

Superficie.	La consolidada. 2.470,00 m ²
Edificabilidad.	1,05 m ³ /m ² . Máximo edificable. 2.593,50 m ³
Altura edificación.	2 plantas (B+1) y 9,00 m.
Uso característico.	Residencial en vivienda unifamiliar.
Uso compatible.	Garaje-aparcamiento. Residencial para alojamiento de la servidumbre. Piscina.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Separación a linderos. 8,00 m a linderos o límites de parcela.
Con carácter excepcional podrá autorizarse la construcción de un garaje adosado a la línea de cierre con la calle.
3,00 m para piscinas y porches descubiertos

PARCELA F-51.

Superficie. La consolidada. 1.174,00 m²
Ocupación máxima. 15% de la superficie de la parcela
Edificabilidad. 0,35 m³/m². Máximo edificable. 410,90 m³
Altura edificación. 2 plantas (B+1) y 9,00 m
Altura libre de sótano. 2,20 m mínimo para aparcamientos.
2,50 m mínimo para otros usos.
Altura libre planta baja. 2,70 m mínimo para uso vivienda.
3,20 mínimo para otros usos.
3,80 m máximo.
Altura libre planta alta. 2,50 m mínimo. Y 3,00 m máximo
Uso característico. Residencial en vivienda unifamiliar.
Uso compatible. Garaje-aparcamiento.
Residencial para alojamiento de la servidumbre.
Piscina.
Separación a linderos. 8,00 m a linderos o límites de parcela.
Con carácter excepcional podrá autorizarse la construcción de un garaje adosado a la línea de cierre con la calle.
3,00 m para piscinas y porches descubiertos

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.

La situación urbanística de cada parcela, aplicando las ordenanzas de la edificación que les son de afección a ambas, una vez realizado el trasvase de edificabilidad, es la siguiente:

PARCELA F-55.

Superficie. La consolidada. 2.470,00 m²
Edificabilidad. 1.769,30 m³ consolidada + 194,20 m³ por consolidar no transferidas.
Altura edificación. 2 plantas (B+1) y 9,00 m
Altura libre de sótano. 2,20 m mínimo para aparcamientos.
2,50 m mínimo para otros usos.
Altura libre planta baja. 2,70 m mínimo para uso vivienda.
3,20 mínimo para otros usos.
3,80 m máximo.
Altura libre planta alta. 2,50 m mínimo. Y 3,00 m máximo
Uso característico. Residencial en vivienda unifamiliar.
Uso compatible. Garaje-aparcamiento. Residencial para alojamiento de la servidumbre. Piscina
Separación a linderos. 8,00 m a linderos o límites de parcela.
Con carácter excepcional podrá autorizarse la construcción de un garaje adosado a la línea de cierre con la calle.
3,00 m para piscinas y porches descubiertos

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS. PARCELAS F55 Y F51. URB. ALTANTERRA. TARIFA

SECRETARIO GENERAL
ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.-
Aprobado inicialmente por
Decreto de la Alcaldía de fecha
24.02.2026.

02/03/2026

Firma 1 de 1
Francisco Javier Ochoa Caro

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



PARCELA F-51.

Superficie.	La consolidada. 1.174,00 m ²
Ocupación máxima.	15% de la superficie de la parcela
Edificabilidad.	0,35 m ³ /m ² de parcela + 630,00 m ³ transferidos.
Altura edificación.	2 plantas (B+1) y 9,00 m
Altura libre de sótano.	2,20 m mínimo para aparcamientos. 2,50 m mínimo para otros usos.
Altura libre planta baja.	2,70 m mínimo para uso vivienda. 3,20 mínimo para otros usos. 3,80 m máximo.
Altura libre planta alta.	2,50 m mínimo. Y 3,00 m máximo
Uso característico.	Residencial en vivienda unifamiliar.
Uso compatible.	Garaje-aparcamiento. Residencial para alojamiento de la servidumbre. Piscina.
Separación a linderos.	8,00 m a linderos o límites de parcela. Con carácter excepcional podrá autorizarse la construcción de un garaje adosado a la línea de cierre con la calle. 3,00 m para piscinas y porches descubiertos

5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

La parcela F-51 se encuentra con unas determinaciones urbanísticas muy deficitarias respecto de las parcelas colindantes. Aplicando los parámetros urbanísticos que le son de afección, si la ocupación máxima de la parcela es del 15%, la posible edificación tendría una superficie en planta de 176,10 m². El volumen máximo dividido por la ocupación máxima daría una altura de la edificación de 2,33 m, menor que la permitida, lo que supone una deficiencia normativa. Es pues necesaria la modificación de los parámetros urbanísticos para poder llevar a cabo una edificación unifamiliar aislada con un programa mínimamente coherente.

Tarifa, a 23 de abril de 2.025.



FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.

Firma 1 de 1	SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.
	02/03/2026
	Francisco Javier Ochoa Caro

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE LAS PARCELAS F-55 Y F-51 DEL PLAN DE ORDENACIÓN CITN "CABO DE PLATA" URBANIZACIÓN ATLANTERRA. TARIFA. CÁDIZ.

PROMOTOR: BBA 2020 CONSULTING, S.L.

III. INNECESARIEDAD DE FORMULAR EL TRÁMITE AMBIENTAL.

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento viene regulada por la **Ley 7/2007 De Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**, de 9 de julio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas, previstos en la sección IV del título III de la citada Ley, con las particularidades recogidas en los apartados de este artículo, derivadas de los preceptos de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**.

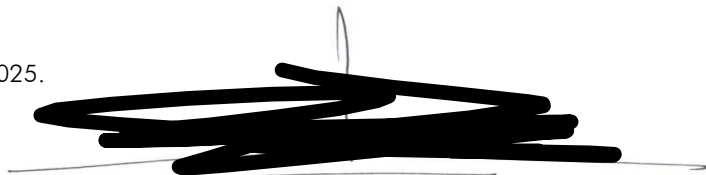
En este sentido la Disposición Final Quinta de la LISTA se refiere a la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que modifica al artículo 40 de la Ley GICA, que en su apartado 5 se expresa:

"5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios."*

Así pues, queda plenamente justificada la **innecesariedad de someter el presente Estudio de detalle al trámite ambiental**.

Tarifa, a 23 de abril de 2025.



FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.

Firma 1 de 1	Francisco Javier Ochoa Caro
SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL.- DILIGENCIA.- Aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía de fecha 24.02.2026.	02/03/2026

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación 5b3b785c1e9a476abda22602d2d2f118001

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

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

