

A-7/2013



AVANCE DE PLANEAMIENTO. IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU  
TARIFA CÁDIZ

MARZO 2013

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa  
SECRETARIA  
REGISTRO GENERAL  
- 8 MAR. 2013  
ENTRADA n.º 2271

SILENCIO.- aprobado  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-  
sión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 128,5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

## ÍNDICE

MEMORIA		2
1	OBJETIVO DEL DOCUMENTO. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN	3
2	ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE	3
3	TRAMITACIÓN DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO	5
4	PROMOTOR	5
5	ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	6
6	DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A SUS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN	6
6.1	Determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar	6
6.2	Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente	13
7	CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS	17
7.1	Definición de ámbitos territoriales y grado de consolidación necesario	17
7.2	Estructura urbana	18
7.3	Demanda de servicios y dotaciones comunes	19
8	CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO	19
8.1	Vinculación con la actividad agropecuaria	20
8.2	Características propias de los asentamientos	20
8.3	Estructura de los asentamientos y relación con los núcleos urbanos existentes	20
8.4	Relación funcional entre las edificaciones	21
9	ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS	21
9.1	Identificación de los Asentamientos Urbanísticos existentes en el municipio de Tarifa	21
9.2	Justificación del cumplimiento de los criterios fijados para la delimitación de Asentamientos Urbanísticos	22
10	ÁMBITOS PERTENECIENTES AL HÁBITAT RURAL DISEMINADO	30
10.1	Identificación de los ámbitos pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado existentes en el municipio de Tarifa	30
10.2	Justificación del cumplimiento de los criterios fijados para la delimitación de los ámbitos pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado	32

SILENCIO.

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEMORIA

**RESOLUCIÓN.**

**aprobado**

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR, 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

MEMORIA

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 1 OBJETIVO DEL DOCUMENTO. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU REDACCIÓN

El objetivo del presente documento es la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio de Tarifa, de conformidad con el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La definición de "asentamientos urbanísticos" y "asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado" es la contenida en el apartado 2 del artículo 2 *Forma de ubicación de las edificaciones*, del citado Decreto.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Avance de Planeamiento se encuentra por tanto en la aplicación de las determinaciones contenidas en el citado Decreto 2/2012. La redacción del presente documento posibilita, en municipios como Tarifa, en los que el Plan General no contiene la mencionada delimitación, la aplicación directa del Decreto 2/2012, regulándose así el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable.

## 2 ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE

Tal y como queda reflejado en el artículo 4 del Decreto 2/2012, el documento de Avance que se redacta tiene carácter de ordenanza municipal, y será de aplicación obligatoria para la Administración y los interesados en los procedimientos que se refieran a las edificaciones aisladas.

El contenido del documento de Avance queda regulado en la Normativa Directora para la redacción de los Avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobada por la Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en la que dicha Normativa queda incorporada como Anexo I. Más en concreto, el "Alcance y contenido documental del Avance" queda recogido en la Norma 1ª de dicho Anexo.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el presente Avance contendrá la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado

SILUENCIA.-

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión de 26 MAR 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
RS. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

existentes en el término municipal de Tarifa, en aplicación de los criterios contenidos en este mismo documento, que se corresponden con los expresados en las Normas 3ª y 4ª de la Normativa Directora para la redacción de los Avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Por tanto, el Avance sólo identifica y delimita los asentamientos en el suelo no urbanizable, sin que sea posible adoptar ninguna determinación urbanística encaminada a su incorporación al ordenamiento urbanístico del municipio. El alcance del Avance como instrumento urbanístico es el que se establece en el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por otra parte, se trata de un instrumento de carácter cautelar, que será de aplicación hasta que desde el planeamiento general se establezca la delimitación definitiva de las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable.

El Avance contiene la siguiente documentación:

1. Memoria, incluyendo los siguientes contenidos:

- a) Determinaciones que afectan al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y por el planeamiento general vigente en Tarifa.
- b) Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los asentamientos del Hábitat Rural Diseminado, y del cumplimiento de dichos criterios para cada uno de los asentamientos identificados.

2. Planos de identificación y delimitación de los asentamientos, incluyendo los siguientes aspectos:

a) Contenido informativo:

- Delimitación de los terrenos clasificados como urbanos y urbanizables por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa.
- Delimitación de las distintas categorías establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, así como de las determinadas en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos del POT del Campo de Gibraltar.

REVISIÓN

Revisado  
Inicialmente por el Sr. Secretario del Ayuntamiento de Tarifa en la sesión celebrada el día 26 MAR 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## b) Contenido sustantivo:

- Delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de Tarifa que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.
- Delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en el territorio de Tarifa que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

### 3 TRAMITACIÓN DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO

Tal y como se recoge en la Norma 2ª de la Normativa Directora para la redacción de los Avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, dada la naturaleza jurídica de Ordenanza Municipal del Avance de Planeamiento, que queda expresada en el artículo 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, éste deberá tramitarse según lo establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local:

- a) Aprobación inicial por el Pleno Municipal.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

Adicionalmente, según lo dispuesto en el artículo 4.2 antes mencionado, simultáneamente al periodo de información pública, deberá solicitarse informe preceptivo y no vinculante a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística y según las reglas contenidas en el apartado 3 de la citada Norma 2ª.

### 4 PROMOTOR

El presente documento de Avance se desarrolla por iniciativa municipal, redactándose por tanto por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa, con CIF: P-1103500-C.

URGENCIA.-

aprobado

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 5 ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El marco de referencia para la redacción del presente Avance está constituido por los siguientes documentos de planeamiento urbanístico:

- El Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27.07.1990, y siendo aceptado el documento correspondiente al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18.10.1995.
- Documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al amparo del Decreto 11/2008, de 22 de enero, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el 23 de marzo de 2010.

## 6 DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A SUS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

## 6.1 DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO DE GIBRALTAR

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son instrumentos de ordenación territorial, y en ellos se establecen los elementos básicos para la organización y estructura de ámbitos concretos del territorio.

El municipio de Tarifa está incluido dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Territorio (en adelante POT) del Campo de Gibraltar, que fue aprobado por el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Las determinaciones del POT del Campo de Gibraltar que afectan al presente documento se contienen en el Título Tercero "La protección de los recursos territoriales y la prevención de los riesgos" de la Normativa del Plan.

El POT, en el artículo 73 de su normativa, establece las siguientes categorías de protección para el suelo no urbanizable:

**SILENCIO.-** aprobado  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013**. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

- a) Zonas de protección ambiental. Se integran en las mismas los terrenos pertenecientes al dominio público natural y las zonas con valores ambientales reconocidos por la normativa sectorial y cuya protección y delimitación es exigida por ésta de forma vinculante para el Plan.
- b) Zonas de protección territorial. Se integran en las mismas las zonas protegidas y delimitadas por este Plan en razón a sus valores singulares, ambientales, paisajísticos, culturales, agrarios, por presentar riesgos naturales, o por su función equilibradora del territorio del ámbito.

Todos los terrenos que se ven afectados por alguna de estas categorías de protección quedan delimitados en los planos 02 de la documentación gráfica que forma parte de este documento.

Según el artículo 74, dentro del término municipal de Tarifa se encuentran las zonas de protección ambiental que se enumeran a continuación, y se incluyen las determinaciones que les siguen:

- a) Dentro de la Red de Espacios Naturales Protegidos (RENPA): Parque Natural de Los Alcornocales, Parque Natural del Estrecho, Paraje Natural Playa de los Lances y Monumento Natural Duna de Bolonia.
- b) Espacios incluidos en la Red Natura 2000: Los Alcornocales, Playa de los Lances, Frente Litoral del Estrecho de Gibraltar, Bunker del Tufillo, Río de la Jara, Bunker del Santuario de la Luz.
- c) Montes de dominio público: Dunas de Tarifa, El Paredón, Grupo de Montes de Tarifa (Facinas, Salada Vieja, Puertollano, Cahervelas, La Peña, El Paredón, Zorrillos, Ahumada, Longanilla y Bujeo), Petalmeros, Sierra Plata y Betis.
- d) Las Vías Pecuarias: Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina Sidonia, Cordel del Puerto de Ojén al Retín, Coladas de La Jara, del Almarchal, de Ramos, de la Alcaria, del Madroño y San Pedro, del Bujeo al Cascajal y La Costa, de los Boquetes de la Peña, del Alamillo, del Betín, del Alpariate, de Puente de la Vega a Mojicas, de la Costa y Camino de Algeciras, de Mojicas, Hoyo del Moro y Alhelíes, del Guijo al Palancar, de los Bubujones de la Ahumada, Izquierda de Ramos y del Conejo, de Viñas, al Provisor, de Barronales y del Cura, de la Pasada de Ramos, del Abrevadero del Cura, del Camarinal, Arenas de las Palomas y Valdevaqueros, de Cañada

SILIGENCIA.

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 20 de Marzo de 2013 (Artículo 126.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

Honda, del Pulido, del Mondongo, del Puerto de Bolonia, de La Campana al Moro y del Almarchal al Moro (Según la información contenida en el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del año 2001).

- e) Los terrenos pertenecientes al Dominio Público Marítimo Terrestre y el Dominio Público Hidráulico.
- Los Parques Naturales de Los Alcornocales y del Estrecho se ordenarán conforme a lo establecido en los correspondientes Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Planes Rectores de Uso y Gestión. El Paraje Natural Playa de los Lances y el Monumento Natural Duna de Bolonia, las vías pecuarias, los montes de dominio público, el dominio público marítimo terrestre y el dominio público hidráulico tendrán la consideración por los instrumentos de planeamiento general de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
  - La protección de los recursos naturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con la normativa específica y/o los instrumentos de planificación derivados de la misma que les sea de aplicación.
  - En los lugares designados Red Natura 2000 no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, siendo coherentes con las determinaciones de los planes o instrumentos de gestión de estos lugares, y tras la evaluación de sus repercusiones sobre la Red Natura 2000, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron su designación.
  - Para la ordenación y fomento del uso público de los Montes de Dominio Público, las Administraciones competentes establecerán medidas dirigidas a: contribuir a la creación de una red de espacios libres de carácter comarcal y de dotaciones recreativas y de interpretación de la naturaleza; restaurar las áreas degradadas, especialmente las afectadas por incendios forestales o por agentes bióticos nocivos; desarrollar actividades y usos productivos, tradicionales y/o de ocio, vinculados al medio forestal y compatibles con la conservación de los hábitats y los recursos naturales de estos espacios.
  - Los instrumentos de planeamiento urbanístico general recogerán la red de vías pecuarias, sin perjuicio de los necesarios procedimientos de clasificación, deslinde, amojonamiento y

URGENCIA.

aprobado  
 oficialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en se-  
 sión celebrada el día 26 MAR 2013 (Artículo 128,5  
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



## MEMORIA

acondicionamiento a implementar por la administración competente para facilitar su uso público.

- La modificación de los límites de los espacios y de los trazados de las vías pecuarias por sus respectivas normativas sectoriales supondrá el ajuste del Plan, sin que implique modificación del mismo.
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico general establecerán para estas zonas un régimen de usos acorde con las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación previstos en la normativa específica que les sea de aplicación e incorporarán medidas para preservar sus entornos territoriales, incluyendo determinaciones que garanticen el mantenimiento de sus valores paisajísticos.
- Los instrumentos de planeamiento general incorporarán los deslindes del dominio público y sus zonas de servidumbre y protección.
- Las actuaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre y/o a sus zonas de servidumbre y protección, estarán a lo dispuesto en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.
- Se recomienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.2 de la Ley de Costas, incrementar la franja de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre hasta 200 metros en los suelos incluidos por este Plan en el corredor litoral.

Según el artículo 75, se distinguen las zonas de protección territorial que se enumeran a continuación, y se incluyen las determinaciones que las siguen:

- a) Zonas de interés territorial.
  - b) Divisorias visuales.
  - c) Hitos paisajísticos.
  - d) Humedales.
- Los suelos incluidos en las Zonas de Protección Territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, a excepción de los colindantes con los suelos urbanos existentes que se clasifiquen de conformidad con las previsiones del Plan de Ordenación, cuando esté debidamente justificada esta opción y no se encuentren incluidos entre las zonas que se enumeran en el apartado siguiente.

SILENCIO.-  
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 28 MAR. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

- En el término de Tarifa, mantendrá su calificación de suelos no urbanizables de especial protección la zona situada en el entorno del núcleo del Cuartón.
- En esta zona estarán prohibidas las instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos o las instalaciones vinculadas al aprovechamiento de energías renovables, con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes.

La regulación de las Zonas de Interés Territorial se recoge en el artículo 76 de la Normativa del Plan:

- En las zonas de interés territorial sólo se podrán acoger actividades agrícolas, ganaderas, didácticas, de ocio, recreativas, así como las destinadas a restauración y alojamiento hotelero, y aquellas instalaciones de interés público compatibles con las características naturales y rurales del territorio.
- La ordenación y adecuación de las Zonas de interés territorial tendrá en cuenta los siguientes criterios:
  - a) Se garantizará la conservación de los recursos y valores naturales preexistentes y su integración con los espacios de su entorno.
  - b) Se garantizará y fomentará la funcionalidad de los arroyos como corredores ecológicos.
  - c) En los cauces, riberas y márgenes no se podrán establecer instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación de las aguas.
  - d) Las instalaciones permitidas se adaptarán a las características morfológicas, paisajísticas y ambientales del entorno.

La autorización para las instalaciones de interés público deberá considerar los siguientes criterios:

- a) Las actuaciones se resolverán mediante un Plan Especial o Proyecto de Actuación que garantice la resolución de los accesos y las infraestructuras de agua, saneamiento y energía necesarias para las necesidades planteadas.

**DELIGENCIA.-**

**aprobado**

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

- b) Las actuaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva y características de sus materiales, no pudiendo superar las dos plantas o 7,5 metros medidos desde la rasante natural del terreno.

La regulación de los Hitos Paisajísticos se recoge en el artículo 78 de la Normativa del Plan.

- Los hitos paisajísticos que se indican en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos tendrán en los instrumentos de planeamiento general la consideración de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección, en el marco, en su caso, de la legislación especial que les sea de aplicación. (Dentro del término municipal de Tarifa se identifican dos hitos paisajísticos, situados en Torre de la Peña y en el entorno del Cortijo de la Cuesta del Carpintero).
- En los hitos paisajísticos no se permitirán:
  - a) La construcción de edificaciones e instalaciones, a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.
  - b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicio de las obras públicas y las actuaciones de interés público, salvo las que puedan autorizarse conforme al artículo 111.2 del POT del Campo de Gibraltar.
  - c) Los nuevos trazados de infraestructuras aéreas excepto aquellas necesarias para las construcciones e instalaciones permitidas.
  - d) Los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar.
- Los hitos paisajísticos deberán ser delimitados a escala adecuada por los instrumentos de planeamiento general. En todo caso, la superficie de protección del hito comprenderá como mínimo a la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros desde el vértice del hito. La cota de las cumbres de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar, en un radio de 100 metros, la cota inferior de la zona protegida.

**DELEGACIÓN DE**

aprobado  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

La regulación de los Humedales se recoge en el artículo 79 de la Normativa del Plan.

- El planeamiento general del municipio de Tarifa, hasta tanto no se efectúe el estudio que se indica a continuación, protegerá con carácter cautelar como suelo no urbanizable de especial protección los ámbitos de los humedales Laguna de Tarifa y Los Derramaderos.
- Corresponde a la Consejería competente en materia de medio ambiente la realización de los estudios necesarios para la concreción de los ámbitos de los humedales, incluidos en su caso, sus zonas de protección periférica.
- Los ámbitos definitivos de estas zonas húmedas se protegerán como suelo no urbanizable de especial protección. En estas zonas no estará permitida la vivienda vinculada a usos agrarios y sólo se permitirán los usos naturalísticos y agrarios compatibles con la protección.

Desde el Plan de Ordenación también se indican otras protecciones sobre el suelo no urbanizables, como las derivadas de la aplicación de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. En el artículo 83 Riesgos Hídricos de la Normativa del Plan se establece que:

- Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía. La zona de servidumbre deberá clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección o destinarse a espacio libre de uso y disfrute público en suelo no urbanizable.

Análogamente, el artículo 84 hace referencia a las zonas inundables:

- El planeamiento general de Tarifa incorporará como zonas inundables las incluidas para dicho municipio en el Estudio Hidráulico para la Prevención de Inundaciones y la Ordenación de las Cuencas de la Janda, que aparecen delimitadas en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos del POT del Campo de Gibraltar.

Por último, en el artículo 90 se hace referencia a los recursos culturales de interés territorial:

- Se consideran recursos culturales de interés territorial aquellos que contengan valores expresivos de la identidad del Campo de Gibraltar en relación con el patrimonio histórico y los usos tradicionales vinculados al medio rural, a la costa y/o a la defensa histórica del litoral, por ser manifestación de modos de ocupación y explotación del territorio ya en desuso, o por contribuir al reconocimiento de hechos históricos de interés para el ámbito.

SELECCIÓN  
 (Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



## MEMORIA

- Los instrumentos de planeamiento general deberán calificar de especial protección e incorporar al catálogo urbanístico de edificios y bienes protegidos, aquellos elementos aislados o conjunto de inmuebles que se identifiquen en los municipios, que contengan valores expresivos de la identidad del Campo de Gibraltar en relación con el patrimonio histórico y con los usos tradicionales del medio rural y la actividad pesquera. Se incorporarán, al menos, los recursos culturales de interés territorial que se señalan en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos y en la Memoria de Ordenación del POT del Campo de Gibraltar.

En el municipio de Tarifa, el Plan de Ordenación del Territorio identifica los siguientes recursos culturales de interés territorial:

- Conjunto Histórico de Tarifa.
- Áreas arqueológicas de Baelo Claudia y Dolmen de Facinas.
- Cuevas con representaciones de arte rupestre: Cuevas de los Alemanes, Cueva del Moro, Cuevas de las Palomas, Cuevas del Helechar, Cuevas del Retín, etc.
- Construcciones defensivas: Castillo de Guzmán el Bueno; Torre de Las Palomas, Torre del Cabo de la Plata, Torres de la Peña, del Rayo, de la Almedina, del río Guadalmedina, del Cabo de En medio, de los Guzmanes; Muralla urbana, etc.
- Cortijos: del Pedregoso, de la Cuesta del Carpintero, etc.
- Otros elementos: Faro de Punta Camarinal y Acueductos de Bolonia.

## 6.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Tarifa, siguiendo los criterios y determinaciones expresados en el artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, ajusta la clasificación que el Plan General hacía del suelo no urbanizable, adscribiendo todos los suelos a la categoría correspondiente de las cuatro recogidas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, e identificando aquellos ámbitos que deban incorporarse a la categoría de especial protección, debido a su delimitación por instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan **siligencia.** **aprobado** **señaladamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26-MAR-2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



## MEMORIA

El documento de Adaptación Parcial establece cuatro categorías, incluyendo el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, que al no estar sujeto a ningún régimen de protección especial no es objeto de este apartado.

### 6.2.1 Suelo No urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

1. SNU-EP-LE-01. Parque Natural de los Alcornocales. Regulado por el Decreto 8/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el PORN y el PRUG del Parque Natural Los Alcornocales, declarado espacio natural protegido por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
2. SNU-EP-LE-02. Parque Natural del Estrecho. Regulado por el Decreto 308/2002, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el PORN del Frente Litoral Algeciras-Tarifa.
3. SNU-EP-LE-03. Dominio Público Hidráulico. Suelo perteneciente a las riberas y cauces, su protección viene determinada por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
4. SNU-EP-LE-04. Dominio Público Marítimo Terrestre. Suelo perteneciente al litoral de Tarifa, su protección viene determinada por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento General aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.
5. SNU-EP-LE-05. Sistema viapecuario. Incluye todas las vías pecuarias comprendidas total o parcialmente en el municipio de Tarifa, y protegidas por la Ley 3/1995, de 13 de julio, de Vías Pecuarias. Según el documento de Adaptación Parcial a la LOUA son las siguientes:

- Colada del Almarchal
- Colada del Madroño y San Pablo
- Cordel del Puerto de Ojén al Refín
- Colada del Bujeo al Cascajal y la Costa
- Colada de la Costa y Camino de Algeciras
- Colada del Camarinal
- Colada de Arenas de las Palomas y Valdeyaqueros


  
 aprobado
   
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013**. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

## MEMORIA

- Colada de la Reginosa
  - Colada del Pulido
  - Colada del Mondongo
  - Colada del Puente de la Vega a Mojicas
  - Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina Sidonia
  - Colada de la Jara
  - Colada de los Boquetes de la Peña
  - Colada de Barronales y del Cura
  - Colada de la Pasada de Ramos
  - Colada de La Reginosa
  - Cordel del Puerto de Ojén al Retín
6. SNU-EP-LE-06. Patrimonio Histórico. Bienes de Interés Cultural. Incluye los enclaves integrantes del Patrimonio Arqueológico de Tarifa que cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural, según lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Cueva de Ranchiles I
  - Cueva de la mesa del Helechoso
  - Cueva del Arco
  - Cueva del Arroyo
  - Cueva del Barranco del Arca
  - Cueva del retín
  - Cueva del Moro
  - Cueva del Realillo
  - Cueva del Sumidero I
  - Baelo Claudia
  - Torre de las Palomas, Isla de Tarifa
  - Torre del Cabo de En medio
  - Torre del Rayo
  - Torre del río Guadalmedina
  - Torre de Guadalmesí
7. SNU-EP-LE-07. Instalaciones militares.

SOLICITUD

aprobado  
 oficialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico). (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
 SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 6.2.2 Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística

1. SNU-EP-PU-01. Espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz.
  - Cerro de Aciscar (PS-1)
  - Sierra del Aljibe (CS-2)
  - Pinar de la Peña (FR-10)
  - Sierra de la Plata (LA-8)
  - Ensenada de Bolonia (LA-9)
  - Loma de San Bartolomé (LA-10)
  - Sierra de Fates y En medio (LA-11)
  - Ensenada de Valdevaqueros (LA-12)
  - Lances de Tarifa (LA-13)
2. SNU-EP-PU-02. Paisajístico Forestal. Según la delimitación del PGOU de Tarifa.
3. SNU-EP-PU-03. Protección Arqueológica. Incluye los espacios regulados según lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, incluidos en el SIPHA pero no declarados BIC.
4. SNU-EP-PU-04. Protección Ornitológica. Según la delimitación del PGOU de Tarifa.
5. SNU-EP-PU-05. Regadío Potencial. Según la delimitación del PGOU de Tarifa.

## 6.2.3 Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

El PGOU de Tarifa identifica y reconoce una serie de núcleos, soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a actividades del sector primario, que son los siguientes:

- El Almarchal
- El Pulido
- El Chaparral
- Betis
- Las Piñas
- Saladaviciosa
- El Alamillo

**SILENCIO.** aprobado  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



## MEMORIA

- La Jara
- Caheruelas
- El Bujeo
- Puertollano
- Los Zorrillos
- La Costa

#### 6.2.4 Normativa de aplicación

Para las categorías de suelo no urbanizable antes descritas, es de aplicación directa la normativa del planeamiento general vigente, con las modificaciones introducidas por la Sección VII "Sobre el régimen del Suelo No Urbanizable" del Capítulo II del Anexo de las Normas Urbanísticas contenido en el documento de Adaptación Parcial.

## 7 CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

El artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, define los asentamientos urbanísticos como "ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

Con la aprobación de la Normativa Directora para la redacción de los Avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, incorporada como Anexo I en la Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se concretan los criterios y parámetros para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos, que se desarrollan y detallan a continuación.

### 7.1 DEFINICIÓN DE ÁMBITOS TERRITORIALES Y GRADO DE CONSOLIDACIÓN NECESARIO

Los asentamientos urbanísticos deben estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí. **REGIAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO** (Artículo 128,5)

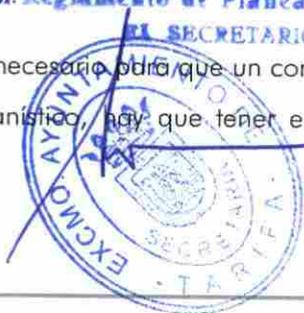
A la hora de definir el grado de consolidación necesario para que un conjunto de edificaciones pueda identificarse con un asentamiento urbanístico, hay que tener en cuenta el grado de

**SOLICITUD.-**

**aprobado**

**inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión plenary de día 2-6-MAR, 2013**

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



## MEMORIA

proximidad de las distintas edificaciones existentes, que queda reflejado en la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea) del área estudiada. Dado que el fin último de la delimitación de asentamientos urbanísticos es la implantación de los servicios y dotaciones comunes necesarias, debería garantizarse que dicha implantación es no sólo factible, si no también sostenible desde el punto de vista técnico, económico y ambiental.

A la hora de identificar los asentamientos urbanísticos, y en función del uso predominante de los mismos, se considerarán las siguientes densidades edificatorias:

- a) Uso predominante residencial: Se ha considerado una densidad de referencia de 10 viviendas por hectárea, no obstante, es posible identificar en el término municipal de Tarifa asentamientos urbanísticos que presentan densidades edificatorias menores, pero que al estar situados en la proximidad de alguno de los núcleos urbanos existentes o de las redes de infraestructuras generales, permiten garantizar la sostenibilidad de los servicios a instalar. En ningún caso podrán identificarse como asentamientos urbanísticos aquellas agrupaciones de edificaciones cuya densidad edificatoria sea inferior a 5 viviendas por hectárea.
- b) Uso predominante distinto al residencial: Ya que el parámetro de densidad de viviendas no es aplicable en estos casos, a la hora de determinar qué agrupaciones de parcelas o edificaciones se considerarán asentamientos urbanísticos, el análisis del grado de consolidación se efectuará atendiendo a otros criterios como tamaño y organización de las parcelas existentes o la existencia de accesos y vías comunes.

## 7.2 ESTRUCTURA URBANA

Los asentamientos urbanísticos que se delimiten deberán, o bien poseer en la actualidad una estructura urbana reconocible, o presentar las características morfológicas adecuadas para que sea posible implantarla en caso de que el planeamiento general así lo determinase, de forma que pudiera ejecutarse la urbanización necesaria para dotar al asentamiento de carácter urbano.

**SILGENCIA.-**

**aprobado**

inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

Los asentamientos que se identifiquen deben reunir al menos una de las siguientes características:

- a) En caso de que no exista en la actualidad, deberá ser posible la implantación de una red viaria que garantice el acceso, peatonal o rodado, a la totalidad de las parcelas incluidas en la delimitación.
- b) El grado de consolidación por la edificación del área estudiada deberá permitir, para el caso de que el planeamiento general así lo dispusiera, la reserva de terrenos suficientes para la localización de las dotaciones y servicios necesarios.

### 7.3 DEMANDA DE SERVICIOS Y DOTACIONES COMUNES

Los asentamientos urbanísticos deberán constituirse como soporte de actividades propiamente urbanas y, en consecuencia, es previsible que desde ellos se demanden servicios y dotaciones comunes. En principio, parece lógico pensar que la aparición de actividades urbanas estaría directamente relacionada con el tamaño del asentamiento considerado, pero dada la heterogeneidad de las circunstancias en las que podemos encontrar agrupaciones de edificaciones en el término de Tarifa, el criterio de tamaño no puede emplearse de forma exclusiva.

En principio, no se ha considerado un tamaño mínimo para garantizar la viabilidad de la implantación de servicios urbanos y dotaciones comunes, ya que en el caso concreto de Tarifa, todos los asentamientos que se identifican se sitúan próximos a otros núcleos urbanos, bien sea existentes o por desarrollar en un futuro próximo, como sería el caso de algunos suelos urbanizables clasificados por el planeamiento general vigente. De esta forma, se garantiza que los asentamientos urbanísticos delimitados resulten ser fácilmente integrables en la ordenación urbanística existente o prevista.

## 8 CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

La delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, se establecerá conforme a lo dispuesto en el Artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

aprobado  
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

Con la aprobación de la Normativa Directora para la redacción de los Avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, incorporada como Anexo I en la Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se concretan los criterios y parámetros para la identificación y delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, que se desarrollan y detallan a continuación.

### 8.1 VINCULACIÓN CON LA ACTIVIDAD AGROPECUARIA

Los ámbitos delimitados deberán estar formados mayoritariamente por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural.

Es importante resaltar que la vinculación de las edificaciones al medio rural, y por tanto su destino a usos fundamentalmente agropecuarios, debe poder establecerse al menos en el origen de la formación de la agrupación de edificaciones que se identifican con el Hábitat Rural Diseminado, sin que sea una condición necesaria que dicha vinculación se mantenga en la actualidad para la totalidad de las edificaciones identificadas.

### 8.2 CARACTERÍSTICAS PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS

Cada uno de los asentamientos identificados como Hábitat Rural Diseminado debe presentar características definidas, en su estructura o en la morfología de lo edificado, que justifiquen su preservación.

Estas características propias que deben preservarse, son la consecuencia de la vinculación, al menos en origen, al medio rural. Se manifiestan principalmente en la morfología del parcelario considerado, en la interrelación entre las distintas edificaciones, tanto dentro de una misma propiedad como las pertenecientes a distintas fincas, en la disposición espacial de los accesos y comunicaciones y en la tipología y sistemas constructivos empleados en la edificación.

### 8.3 ESTRUCTURA DE LOS ASENTAMIENTOS Y RELACIÓN CON LOS NÚCLEOS URBANOS EXISTENTES

Los ámbitos que se identifiquen con el Hábitat Rural Diseminado no deberán poseer una estructura de carácter urbano claramente definida, que pudiera implicar su consideración como núcleos de población, en el sentido netamente urbanístico de exigencia de servicios y dotaciones comunes que éstos demandan. Esta exigencia no es incompatible con la posible

aprobado  
resolucionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su  
sesión celebrada el día 26 MAR. 2015 (Artículo 128,5  
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

existencia de pequeñas agrupaciones de edificaciones que presenten cierta estructura urbana elemental, y en cualquier caso dichas agrupaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, deben permanecer con la clasificación de suelo no urbanizable.

Por otra parte, los ámbitos que se incluyan dentro de los asentamientos del Hábitat Rural Diseminado deberán estar desvinculados de los núcleos urbanos existentes. Dichos ámbitos deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido, se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama propia de los núcleos urbanos, de tal forma que sea compatible su adscripción a la clasificación urbanística de suelo no urbanizable con el mantenimiento de sus características propias y su autonomía funcional.

#### 8.4 RELACIÓN FUNCIONAL ENTRE LAS EDIFICACIONES

Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes.

La unidad funcional de las edificaciones la constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en su origen, al medio rural. De esta relación funcional se puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

Fijamos un número mínimo de quince viviendas, como referencia para asegurar la existencia de relación funcional entre las distintas edificaciones existentes en cada ámbito.

### 9 ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

#### 9.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE TARIFA

Del análisis del suelo no urbanizable del término municipal de Tarifa, y en aplicación de los criterios expuestos en el apartado 7 de este documento, se considera que los siguientes asentamientos reúnen las condiciones necesarias para su caracterización como asentamientos urbanísticos:

SELECCIONADO  
Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



## MEMORIA

- A1 Ampliación de La Zarzuela
- A2 Ampliación de Tahivilla
- A3 Ampliación de El Lentiscal
- A4 Ampliación de Facinas
- A5 La Peña
- A6 Palomino

## 9.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS FIJADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

A continuación, comprobamos como los distintos Asentamientos Urbanísticos identificados en el término municipal de Tarifa se ajustan a los criterios fijados para su delimitación en el anterior apartado 7.

Con carácter general, y dado que de la legislación urbanística vigente puede extraerse que el fin último de la identificación de los distintos Asentamientos Urbanísticos existentes en el término municipal es su incorporación a la ordenación urbanística por el planeamiento general, comprobamos que los ámbitos propuestos no se incluyen en ninguno de los supuestos invalidantes que se contienen en el artículo 13.3 del Decreto 2/2012, que remite a las situaciones que se especifican en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que harían necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable:

- a) Los asentamientos delimitados no se ubican en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b) Los asentamientos delimitados no se ubican en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial.
- c) Los asentamientos delimitados no se ubican en suelo no urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico. No obstante, el Decreto 2/2012 prevé una salvedad para asentamientos situados en este tipo de suelo.
- d) Los asentamientos delimitados no se ubican en suelos con riesgo cierto de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o

SELEGENCIA.-

aprobado

Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión plenaria celebrada el día 26 MAR 2013, de conformidad con el Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

de otra procedencia que hayan sido debidamente acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico.

- e) Por último, los asentamientos delimitados no se encuentran en suelos destinados a dotaciones públicas.

A continuación analizamos de forma más detallada cada uno de los Asentamientos Urbanísticos que se han delimitado en el término municipal de Tarifa.

**SILGENCIA.-**

**aprobado**

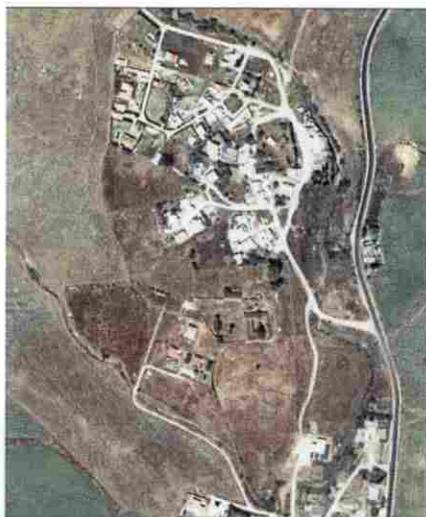
totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



## MEMORIA

## 9.2.1 A1. Ampliación de La Zarzuela



El asentamiento se sitúa al norte del núcleo urbano de La Zarzuela, al que se accede desde la carretera A-2227 que une la N-340 con el núcleo urbano de Zahara de los Atunes. El uso predominante es el residencial.

- Constituye un ámbito territorial definido. La densidad de viviendas, partiendo de los datos catastrales y tal como se recoge en la correspondiente Ficha Descriptiva, se sitúa en torno a 6 viviendas/hectárea. Es una densidad algo menor que el valor de referencia fijado para la delimitación de Asentamientos Urbanísticos, pero en este caso concreto debe considerarse la proximidad al núcleo de La Zarzuela, de hecho esta zona se sitúa en su dirección natural de crecimiento.
- Presenta una estructura urbana fácilmente reconocible y prácticamente idéntica a la del núcleo urbano al que se anexa, La Zarzuela. Puede apreciarse una cierta estructura viaria, que si bien necesitaría de adecuación y mejora, da servicio a la práctica totalidad de las parcelas. Éstas, por otra parte, no presentan un grado de consolidación tal de la edificación que pudiera impedir destinar determinados terrenos a la ubicación de dotaciones.
- Según los datos de que se dispone, el número de viviendas del asentamiento está en torno a 40, pero esta cifra unida a las circunstancias específicas del asentamiento (proximidad a un núcleo urbano, ocupación prácticamente constante a lo largo de todo el año) hace que en él se desarrollen actividades propiamente urbanas que podrían demandar servicios y dotaciones comunes.

**SOLICITUD** aprobada  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **28 MAR. 2015** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



## MEMORIA

## 9.2.2 A2. Ampliación de Tahivilla



El asentamiento se sitúa junto al núcleo urbano de Tahivilla, y se desarrolla a ambos lados de la carretera N-340 que lo atraviesa. El uso predominante es el agropecuario, que coexiste con algunas viviendas.

- Constituye un ámbito territorial definido y claramente diferenciado del resto de terrenos que los rodean. Dado su uso, lógicamente no se considera la densidad de viviendas, si no otra serie de parámetros. En nuestro caso, para justificar la delimitación del asentamiento se ha atendido a la morfología del parcelario existente, muy homogéneo y estructurado, al grado de ocupación, superior al 90%, de las parcelas, o a su situación con respecto al núcleo de Tahivilla, del cual se constituye como área más adecuada para su expansión y crecimiento.
- Presenta una estructura viaria clara y organizada, que da acceso a la totalidad de las parcelas. Éstas, por otra parte, no presentan un grado de consolidación tal de la edificación que pudiera impedir destinar determinados terrenos a la ubicación de dotaciones.
- El tamaño del asentamiento, con un número de parcelas superior a 50, y su proximidad al núcleo urbano de Tahivilla, posibilita el desarrollo de actividades propiamente urbanas que podrían demandar servicios y dotaciones comunes.

**SEJGENCIA.-**

**aprobado**

revisado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



## MEMORIA

## 9.2.3 A3. Ampliación de El Lentiscal



El asentamiento se sitúa en torno al núcleo de El Lentiscal, compuesto por varias zonas de suelo urbano y urbanizable, al que se accede desde la carretera CA-8202. Los usos predominantes son el residencial y el turístico, generalmente en la modalidad de establecimientos de apartamentos turísticos de pequeño tamaño.

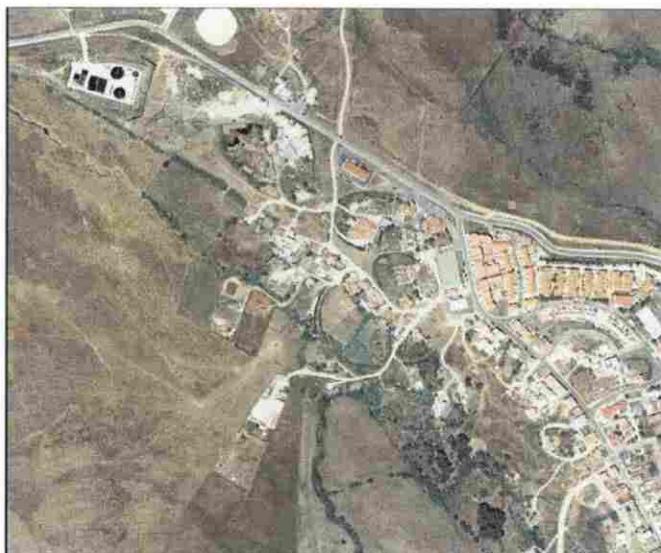
- Se trata de varias zonas, como puede observarse en la correspondiente Ficha Descriptiva, que junto con el restante suelo urbano y urbanizable de El Lentiscal conforman un ámbito territorial definido. La densidad de viviendas, partiendo de los datos catastrales, se sitúa en torno a 15 viviendas/hectárea, cifra equivalente a la del resto de El Lentiscal.
- Presenta una estructura urbana continuista con la del núcleo al que se anexa. Puede apreciarse una clara estructura viaria, que si bien necesitaría de adecuación y mejora, da servicio a la totalidad de las parcelas.
- Según los datos de que se dispone, el número de viviendas del asentamiento está en torno a 85, lo cual unido a la continuidad con respecto al núcleo de El Lentiscal existente, justificarían el desarrollo de actividades urbanas, que de hecho a día de hoy ya están demandando servicios y dotaciones comunes.

**RESOLUCIÓN**  
 aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



## MEMORIA

## 9.2.4 A4. Ampliación de Facinas



El asentamiento se sitúa en el acceso a Facinas desde la carretera CA-7200, anexo al suelo urbano. El uso predominante es el residencial.

- Constituye un ámbito territorial bastante homogéneo con respecto al área urbana colindante. La densidad de viviendas, partiendo de los datos catastrales y tal como se recoge en la correspondiente Ficha Descriptiva, se sitúa en torno a 11 viviendas/hectárea. Es una densidad superior al valor de referencia fijado para la delimitación de Asentamientos Urbanísticos, además en este caso concreto debe considerarse la proximidad al núcleo de Facinas.
- La zona no presenta una estructura urbana clara, pero por la configuración del parcelario y las vías de acceso existentes, tiene las aptitudes necesarias para una futura implantación. Del mismo modo, el grado de consolidación de las parcelas, pese a ser bastante elevado, permitiría destinar determinados terrenos a la ubicación de dotaciones.
- Según los datos de que se dispone, el número de viviendas del asentamiento supera la cifra fijada como referencia de 30, circunstancia esta que debe considerarse junto a la proximidad al núcleo urbano de Facinas, y su ocupación prácticamente constante a lo largo de todo el año. Todos estos condicionantes harían que fuera necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes.

SILENCIO.-  
 aprobado  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 9.2.5 A5. La Peña



El asentamiento considerado se sitúa en el camino de acceso al área de La Peña, situado en el kilómetro 78,4 de la carretera N-340. El uso predominante es el residencial.

- Constituye un ámbito territorial claramente identificable en el territorio en que se inserta. La densidad de viviendas, partiendo de los datos catastrales y tal como se recoge en la correspondiente Ficha Descriptiva, se sitúa en torno a 10 viviendas/hectárea, valor que se ha fijado como referencia para la delimitación de Asentamientos Urbanísticos. Debe considerarse también su proximidad al sector en suelo urbanizable "Torre de la Peña", que se delimitaba desde el Plan General vigente.
- La configuración del parcelario y las vías de acceso existentes conforman una estructura que se aproxima a la que podemos encontrar en áreas urbanas con tipologías y densidades edificatorias similares, si bien obviamente la cualificación de estos elementos no sería la adecuada, precisando de mejora. El grado de consolidación de las parcelas, pese a ser bastante elevado, permitiría destinar determinados terrenos a la ubicación de dotaciones.
- Según los datos de que se dispone, el número de viviendas del asentamiento no llega a la cifra de 30 fijada como referencia, pero la proximidad al sector urbanizable antes mencionado, así como a la carretera N-340 por la que discurren algunas de las infraestructuras generales del municipio, hace factible la implantación de los servicios urbanos necesarios para desarrollar la posible actividad urbana del área. (Artículo 128,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 9.2.6 A6. Palomino



El asentamiento se sitúa aproximadamente en el kilómetro 2,4 del camino de acceso al área de La Peña, que parte del kilómetro 78,4 de la carretera N-340. El uso predominante es el residencial.

- Constituye un ámbito territorial claramente identificable en el territorio en que se inserta. La densidad de viviendas, partiendo de los datos catastrales y tal como se recoge en la correspondiente Ficha Descriptiva, se sitúa en torno a 7 viviendas/hectárea. Es una densidad algo menor que el valor de referencia fijado para la delimitación de Asentamientos Urbanísticos, pero en este caso concreto debe considerarse la proximidad al sector en suelo urbanizable "Torre de la Peña".
- La configuración del parcelario y las vías de acceso existentes conforman una estructura que se aproxima a la que podemos encontrar en áreas urbanas con tipologías y densidades edificatorias similares, si bien obviamente la cualificación de estos elementos no sería la adecuada, precisando de mejora. El grado de consolidación de las parcelas permitiría fácilmente destinar determinados terrenos a la ubicación de dotaciones.
- Según los datos de que se dispone, el número de viviendas del asentamiento está por encima de la cifra de 30 fijada como referencia, a lo que habría que sumar la proximidad al sector urbanizable antes mencionado, de manera que sería factible la implantación de los servicios urbanos necesarios para desarrollar la posible actividad urbana del área.

SOLICITUD.-

presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR 2013

(Artículo 128,5

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 10 ÁMBITOS PERTENECIENTES AL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

## 10.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS PERTENECIENTES AL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EXISTENTES EN EL MUNICIPIO DE TARIFA

Para la identificación de los ámbitos pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado se ha partido de la categorización del suelo no urbanizable contenida en el documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Tarifa, así como del análisis del territorio municipal.

El documento de Adaptación a la LOUA incluye la categoría de Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que define como *"constituidos por aquellos ámbitos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a actividades del sector primario, y que suponen el reconocimiento de viviendas implantadas históricamente en el municipio, y cuyas características procede preservar al tiempo que se posibilita la adopción de medidas de mejora ambiental y dotacional."*, y en la que se incluyen los siguientes núcleos: El Almarchal, El Pulido, El Chaparral, Betis, Las Piñas, Saladaviciosa, El Alamillo, La Jara, Caheruelas, El Bujeo, Puertollano, Los Zorrillos y La Costa. De éstos, hay cuatro que no se han considerado en este documento por los motivos que expondremos a continuación: El Pulido, Las Piñas, El Alamillo y Los Zorrillos.

La evolución de la población de estos núcleos en los últimos años, según los datos del Nomenclator para las entidades de población del municipio de Tarifa del Instituto Nacional de Estadística, ha sido la siguiente:

NOMENCLÁTOR DE TARIFA				
UNIDAD POBLACIONAL	1991	1998	2005	2011
EL PULIDO	41	36	39	34
LAS PIÑAS	28	16	19	20
EL ALAMILLO	15	7	4	0
LOS ZORRILLOS	25	24	16	11

En general, la población de estos núcleos tiende a disminuir, salvo repuntes puntuales. En el caso concreto de El Alamillo, puede observarse la ausencia de población en el último censo, e incluso el progresivo abandono de las diferentes edificaciones con el paso del tiempo.

SILVIA GARCÍA  
 aprobada  
 oficialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 de Mayo de 2012. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEMORIA



El Alamillo en 1978 y 2011

En los restantes casos señalados, aunque se mantiene un mínimo de población censada, los núcleos se reducen a muy pocas edificaciones, generalmente asociadas a una única explotación con carácter familiar, por lo que no se ha considerado oportuno incluirlos en este documento como Asentamientos en Hábitat Rural Diseminado.



Las Piñas y Los Zorrillos (2011)

No obstante, la no inclusión de estos asentamientos en el presente documento no tiene ningún efecto en la clasificación de los mismos, ya que este Avance de Planeamiento no tiene la potestad de adoptar determinación urbanística alguna. Por tanto, hasta que no se produzca la aprobación definitiva de la revisión del planeamiento general vigente, los suelos adscritos a la categoría de Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado son aquellos que así aparecen en el documento de Adaptación Parcial.

**SILIGENCIA.-**

Por otra parte, a partir del análisis del término municipal de Tarifa, se han identificado <sup>aprobado</sup> cuatro asentamientos, no incluidos en el listado anterior, que <sup>del Ayuntamiento de Tarifa en sesión de 26 MAR 2013 (Acta nº 12,5)</sup> sin embargo cumplen las condiciones de

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



## MEMORIA

los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por lo que en este documento se incluyen dentro de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. Éstos son El Realillo, Paloma, Saladavieja y La Ahumada.

El listado definitivo de los ámbitos cuyas características permiten su inclusión en el Hábitat Rural Diseminado es el siguiente:

- H1 El Almarchal
- H2 El Realillo
- H3 El Chaparral
- H4 Betis
- H5 Paloma
- H6 Saladaviciosa
- H7 Saladavieja
- H8 Puertollano
- H9 La Jara
- H10 Caheruelas
- H11 La Ahumada
- H12 El Bujeo
- H13 La Costa

## 10.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS FIJADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS PERTENECIENTES AL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

A continuación, comprobamos como los distintos ámbitos pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado en el término municipal de Tarifa se ajustan a los criterios fijados para su delimitación en el anterior apartado 8.

Con carácter general, se ha comprobado que todos los asentamientos ya pueden observarse en la Ortofotografía Digital Histórica de Andalucía (1977-1978), obtenida a partir del Vuelo Fotogramétrico Nacional Interministerial b/n realizado entre 1977 y 1983 (Vuelo del JRYDA). Muchos de ellos, como El Almarchal, La Costa o Betis ya pueden incluso observarse en la Ortofoto de 1956.

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 10.2.1 H1. El Almarchal



El Almarchal en 1978 y 2011

El Almarchal es uno de los núcleos que el planeamiento general vigente reconoce como pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado. Se accede a él a través de la carretera CA-6202, que a su vez parte de la carretera A-2227 de acceso a Zahara de los Atunes desde la CN-340. En los datos del Instituto Nacional de Estadística aparece como entidad poblacional perteneciente al municipio de Tarifa.

- Tanto la localización y antigüedad del asentamiento, como la disposición del parcelario y las edificaciones existentes, indican la vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos. No obstante, en la actualidad el uso agropecuario no es tan dominante, existiendo un mayor número de viviendas, de primera o segunda residencia, sin vinculación efectiva con los usos agropecuarios.
- Si bien tiene una caracterización más urbana que la de otros Hábitats Rurales Diseminados del término municipal de Tarifa, no podemos hablar de una estructura urbana claramente definida de viales y manzanas, ya que salvo en el viario principal que atraviesa el núcleo, en torno al cual sí se conforma en cierta medida una "fachada urbana", se forman distintas agrupaciones de edificios a las que se accede desde caminos, de forma que la separación entre las distintas propiedades no siempre se manifiesta de forma física, encontrándonos en muchos casos con una serie de edificaciones y terrenos sin solución de continuidad.
- El Almarchal no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la escasez de servicios de este asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

SUGERENCIA.

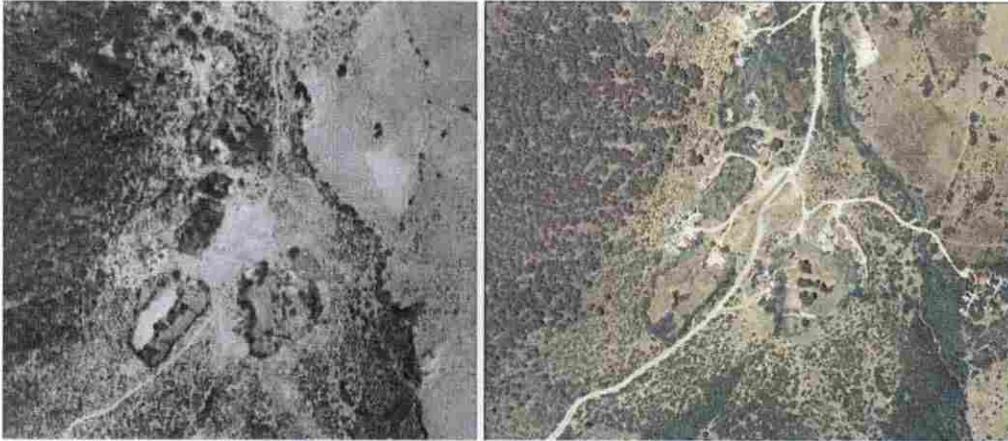
aprobado

El Almarchal no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la escasez de servicios de este asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno. (Anexo 12,5



## MEMORIA

## 10.2.2 H2. El Realillo



El Realillo en 1978 y 2011

El Realillo se localiza en el área ocupada por la Cortijada del Realillo de Bolonia, a la que se accede por un camino asfaltado que parte de la carretera CA-8202 de acceso a Bolonia. Aunque no se identificaba como Hábitat Rural Diseminado en el documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Tarifa, se considera adecuado adscribirlo, dentro del presente Avance de Planeamiento, a los ámbitos en Hábitat Rural Diseminado por presentar las siguientes características:

- Por sus características formales, tipológicas, etc. puede comprobarse la vinculación inicial, que incluso se mantiene en algunos casos, de las edificaciones existentes en el ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Por el contrario, presenta una estructura muy similar a la de la mayoría de los Hábitats Rurales Diseminados que ya se consideraban desde el planeamiento general vigente, con distintas agrupaciones de viviendas a las que se accede desde caminos, dispuestas en forma de racimos a partir del camino principal de acceso, de forma que la separación entre las distintas propiedades no siempre se manifiesta de forma física, encontrándonos en muchos casos con una serie de edificaciones y terrenos sin solución de continuidad.
- El Realillo no presenta ninguna vinculación clara, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios del asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

**SE SIGUEN:**  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



## MEMORIA

## 10.2.3 H3. El Chaparral



El Chaparral en 1978 y 2011

El Chaparral es uno de los núcleos que el planeamiento general vigente reconoce como pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado. Se accede a él, a través de un camino, desde la carretera CA-8202 a Bolonia. En los datos del Instituto Nacional de Estadística aparece como entidad poblacional perteneciente al municipio de Tarifa.

- Tanto la localización y antigüedad del asentamiento, como la disposición del parcelario y las edificaciones existentes, indican la vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos. No obstante, en la actualidad el uso agropecuario no es el dominante, estando más orientado a la segunda residencia.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Por el contrario, presenta una estructura muy similar a la de la mayoría de los Hábitats Rurales Diseminados del término municipal de Tarifa, con distintas agrupaciones de viviendas a las que se accede desde caminos, dispuestas en forma de racimos a partir del camino principal de acceso, de forma que la separación entre las distintas propiedades no siempre se manifiesta de forma física, encontrándonos en muchos casos con una serie de edificaciones y terrenos sin solución de continuidad.
- El Chaparral no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios de este asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

SOLUCIÓN

aprobado

El Chaparral no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios de este asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

El Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 120.9

del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



MEMORIA

10.2.4 H4. Betis



Betis en 1978 y 2011

Betis es uno de los núcleos que el planeamiento general vigente reconoce como pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado. Como en el caso de El Chaparral, se accede a él a través de un camino que parte desde la carretera CA-8202 a Bolonia. En los datos del Instituto Nacional de Estadística aparece como entidad poblacional perteneciente al municipio de Tarifa.

- Tanto la localización y antigüedad del asentamiento, como la disposición del parcelario y las edificaciones existentes, indican la vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos. No obstante, en la actualidad el uso agropecuario no es el dominante, estando más orientado a la segunda residencia.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Por el contrario, presenta una estructura muy similar a la de la mayoría de los Hábitats Rurales Diseminados del término municipal de Tarifa, con distintas agrupaciones de viviendas a las que se accede desde caminos, dispuestas en forma de racimos a partir de la vía principal de acceso, de forma que la separación entre las distintas propiedades no siempre se manifiesta de forma física, encontrándonos en muchos casos con una serie de edificaciones y terrenos sin solución de continuidad.
- Betis no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios de este asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

SOLICITUD DE VIGILANCIA.-

aprobado  
 26 MAR 2013 (Artículo 128,5  
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).



MEMORIA

10.2.5 H5. Paloma



Paloma en 1956 y 2011

El núcleo de Paloma se encuentra en la zona costera conocida como Punta Paloma, a la que se accede por la carretera A-2325, que parte de la nacional N-340 y también da servicio al área militar situada en las proximidades. Precisamente su cercanía a estas instalaciones militares no ha permitido aportar, como en el resto de núcleos, la ortofoto correspondiente al año 1978, ya que en ella la zona no se muestra por motivos de seguridad. Aunque no se identificaba como Hábitat Rural Diseminado en el documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Tarifa, se considera adecuado adscribirlo, dentro del presente Avance, a los ámbitos en Hábitat Rural Diseminado por presentar las siguientes características:

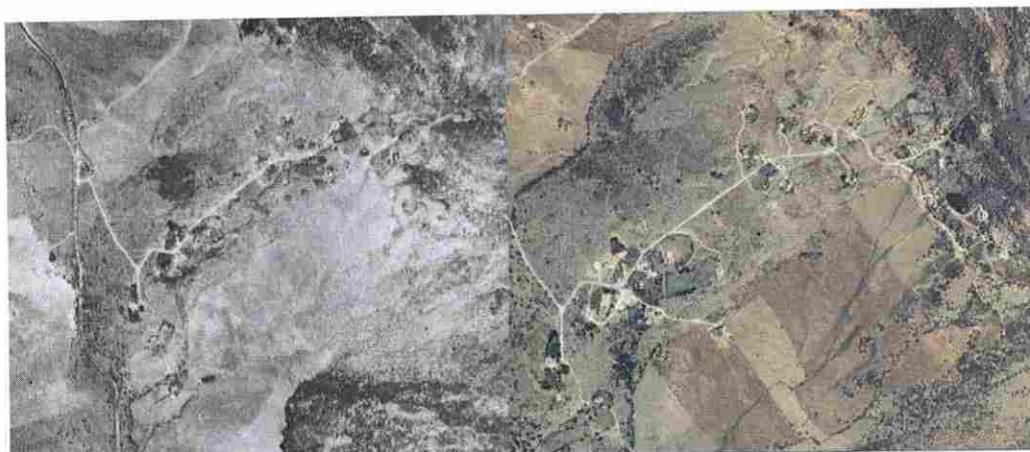
- Por sus características formales, tipológicas, etc. puede comprobarse la vinculación inicial, que incluso se mantiene en algunos casos, de las edificaciones existentes en el ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Por el contrario, presenta una estructura muy similar a la de la mayoría de los Hábitats Rurales Diseminados que ya se consideraban desde el planeamiento general vigente, con distintas agrupaciones de viviendas a las que se accede desde caminos, dispuestas en forma de racimos a partir del camino principal de acceso, de forma que la separación entre las distintas propiedades no siempre se manifiesta de forma física, encontrándonos en muchos casos con una serie de edificaciones y terrenos sin solución de continuidad.
- Paloma no presenta ninguna vinculación, aparte de la dependencia funcional debida a la carencia de servicios del asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

SILENCIO  
 aprobado  
 oficialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico)  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 10.2.6 H6. Saladaviciosa



Saladaviciosa en 1978 y 2011

Saladaviciosa es uno de los núcleos que el planeamiento general vigente reconoce como pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado. Se sitúa en las proximidades de Facinas, accediéndose desde la carretera CA-7201.

- Tanto la localización y antigüedad del asentamiento, como la disposición del parcelario y las edificaciones existentes, indican la vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos. Esta vinculación se mantiene parcialmente en la actualidad, manteniendo el núcleo un carácter eminentemente rural.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Por el contrario, presenta una estructura muy similar a la de la mayoría de los Hábitats Rurales Diseminados del término municipal de Tarifa, con distintas agrupaciones de viviendas a las que se accede desde caminos, dispuestas en forma de racimos a partir de la vía principal de acceso, de forma que la separación entre las distintas propiedades no siempre se manifiesta de forma física, encontrándonos en muchos casos con una serie de edificaciones y terrenos sin solución de continuidad y con relación funcional entre sí.
- Saladaviciosa no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios del asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

aprobado  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 10.2.7 H7. Saladavieja



Saladavieja en 1978 y 2011

El núcleo de Saladavieja se encuentra en la zona central del término municipal de Tarifa. Se accede a él desde la carretera CA-9210, también conocida como Carretera del Santuario. Aunque no se identificaba como Hábitat Rural Diseminado en el documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Tarifa, se considera adecuado adscribirlo, dentro del presente Avance de Planeamiento, a los ámbitos en Hábitat Rural Diseminado por presentar las siguientes características:

- Tanto la localización y antigüedad del asentamiento, como la disposición del parcelario y las edificaciones existentes, indican la vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos. Esta vinculación se mantiene parcialmente en la actualidad.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Por el contrario, presenta una estructura muy similar a la de la mayoría de los Hábitats Rurales Diseminados que ya se consideraban desde el planeamiento general vigente, con distintas agrupaciones de viviendas a las que se accede desde caminos, dispuestas en forma de racimos a partir del camino principal de acceso.
- Saladavieja no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios del asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

SOLICITADA.

aprobado

Resolución del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013. (Anexo 128,5

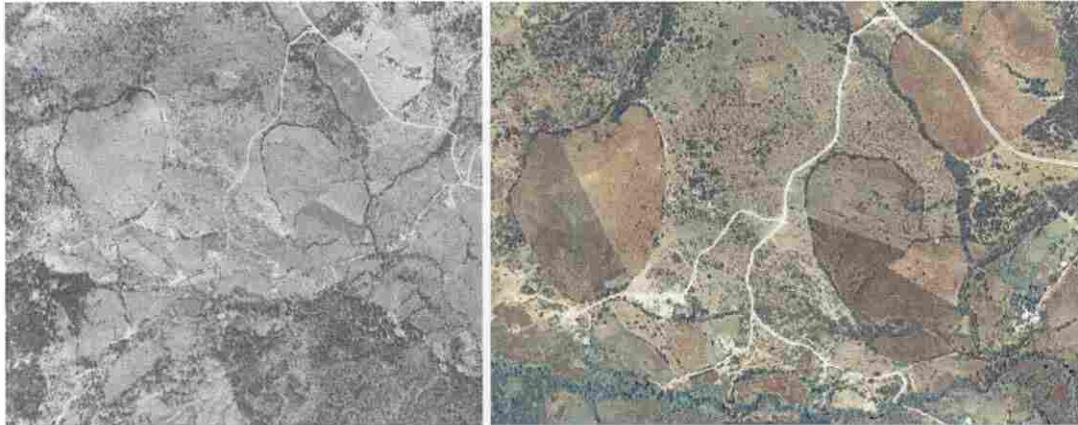
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 10.2.8 H8. Puertollano



Puertollano en 1978 y 2011

Puertollano es uno de los núcleos que el planeamiento general vigente reconoce como pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado. Se accede a él desde la carretera CA-9210, también conocida como Carretera del Santuario.

- Tanto la localización y antigüedad del asentamiento, como la disposición del parcelario y las edificaciones existentes, indican la vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos. Esta vinculación se mantiene parcialmente en la actualidad, si bien el carácter residencial del asentamiento ha tomado más fuerza en los últimos años.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Por el contrario, presenta una estructura de distintas agrupaciones de edificaciones, en general sin solución de continuidad, que al menos en origen se encontraban vinculadas funcionalmente. Estas agrupaciones se disponen en forma de racimos a partir de los caminos principales de acceso.
- Puertollano no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios del asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

**SUGERENCIA.-**

**acordado**

totalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**



## MEMORIA

## 10.2.9 H9. La Jara



La Jara en 1978 y 2011

La Jara es uno de los núcleos que el planeamiento general vigente reconoce como pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado. Se origina en torno al Santuario de Nuestra Señora de la Cruz, construido en el siglo XVI y situado en la carretera CA-9210, también conocida como Carretera del Santuario.

- La vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos se mantiene parcialmente en la actualidad, si bien en los últimos años parte de las edificaciones han tomado un carácter exclusivamente residencial.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Por el contrario, las distintas edificaciones se sitúan en torno a la carretera, accediéndose a gran parte de ellas directamente desde esta vía.
- La Jara no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios del asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

**SOLICITUD.-**

aprobado  
inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013**. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 10.2.10 H10. Caheruelas



Caheruelas en 1978 y 2011

Caheruelas es uno de los núcleos que el planeamiento general vigente reconoce como pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado. Se accede a él desde un camino que parte de la carretera CA-9210, también conocida como Carretera del Santuario. En los datos del Instituto Nacional de Estadística Caheruelas aparece como entidad poblacional perteneciente al municipio de Tarifa.

- Tanto la localización y antigüedad del asentamiento, como la disposición del parcelario y las edificaciones existentes, indican la vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos. Esta vinculación se mantiene en la actualidad.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Las edificaciones se presentan fundamentalmente agrupadas en dos zonas a las que se accede por dos pistas que se derivan del camino principal. Las edificaciones se sitúan en su mayoría sin solución de continuidad, sin que sea posible observar los límites físicos de las distintas propiedades.
- Caheruelas no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios del asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

SILENCIO.-

aprobado

Inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **26 MAR. 2013** (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 10.2.11 H11. La Ahumada



La Ahumada en 1978 y 2011

La Ahumada se localiza en el área ocupada por los Cortijos de Ahumada y Longanilla, a los que se accede por un camino que parte de la carretera N-340 entre Tarifa y El Cuartón. Aunque no se identificaba como Hábitat Rural Diseminado en el documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Tarifa, se considera adecuado adscribirlo, dentro del presente Avance de Planeamiento, a los ámbitos en Hábitat Rural Diseminado por presentar las siguientes características:

- Por sus características formales, tipológicas, etc. puede comprobarse la vinculación inicial, que incluso se mantiene en algunos casos, de las edificaciones existentes en el ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Por el contrario, presenta una estructura muy similar a la de la mayoría de los Hábitats Rurales Diseminados que ya se consideraban desde el planeamiento general vigente, con distintas agrupaciones de viviendas a las que se accede desde caminos, dispuestas en forma de racimos a partir del camino principal de acceso, de forma que la separación entre las distintas propiedades no siempre se manifiesta de forma física, encontrándonos en muchos casos con una serie de edificaciones y terrenos sin solución de continuidad.
- La Ahumada está claramente desvinculado de los núcleos urbanos existentes en su entorno, exceptuando la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios del asentamiento.

SILIGENCIA -  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013. (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 10.2.12 H12. El Bujeo



El Bujeo en 1978 y 2011

El Bujeo es uno de los núcleos que el planeamiento general vigente reconoce como pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado. Se accede a él directamente desde la carretera N-340, en el tramo comprendido entre El Cuartón y el límite del término municipal con Algeciras. En los datos del Instituto Nacional de Estadística El Bujeo aparece como entidad poblacional perteneciente al municipio de Tarifa.

- Tanto la localización y antigüedad del asentamiento, como la disposición del parcelario y las edificaciones existentes, indican la vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos. Esta vinculación se mantiene sólo parcialmente en la actualidad, ya que el carácter residencial del asentamiento ha tomado gran fuerza en los últimos años.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro, aunque por zonas encontramos una lectura más clara del parcelario existente y las vías de acceso, que se corresponden con el carácter residencial que ha ido tomando el asentamiento y se asemejan a la del cercano núcleo urbano de El Cuartón. En general, la caracterización de las edificaciones y parcelas es algo menos rural que la de los restantes ámbitos en Hábitat Rural Diferenciado.
- El Bujeo no presenta ninguna vinculación clara, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios del asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

SOLICITANCIA.-

aprobado

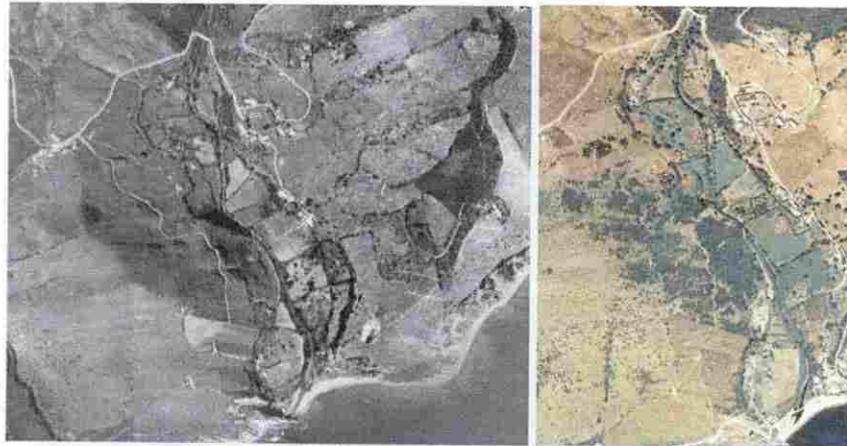
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico). (Artículo 128,5  
26 MAR 2013

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



## MEMORIA

## 10.2.13 H13. La Costa



La Costa en 1978 y 2011

La Costa es uno de los núcleos que el planeamiento general vigente reconoce como pertenecientes al Hábitat Rural Diseminado. Puede accederse a él por varios de los caminos que recorren el tramo de la costa comprendido entre el núcleo de Tarifa y el término de Algeciras, partiendo desde la N-340. En los datos del Instituto Nacional de Estadística La Costa aparece como entidad poblacional perteneciente al municipio de Tarifa.

- Tanto la localización y antigüedad del asentamiento, como la disposición del parcelario y las edificaciones existentes, indican la vinculación inicial del ámbito con las actividades agropecuarias propias de este tipo de núcleos. Esta vinculación se mantiene parcialmente en la actualidad.
- No puede identificarse una estructura con carácter urbano claro. Las edificaciones se presentan fundamentalmente agrupadas en dos zonas situadas a lo largo del camino principal de acceso a la costa.
- La Costa no presenta ninguna vinculación, aparte de la lógica dependencia funcional de sus habitantes debida a la carencia de servicios del asentamiento, con los núcleos urbanos existentes en su entorno.

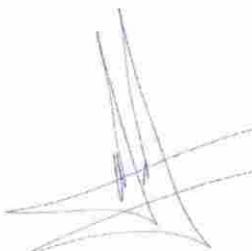
**SOLICITUD DE**

aprobado  
 inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



Tarifa, marzo de 2013



Los redactores:

Juan Manuel Ríos Collantes de Terán / Macarena Velasco González

**SILIGENCIA.-**

**aprobado**

hacientemente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 26 MAR. 2013 (Artículo 128,5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO**

