

BUENAS NOCHES. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 NOV. 2017** y fué el remitido a informe de los organismos que concierne en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU TARIFA  
PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE  
DEL SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO"**

aprobación provisional  
SEPTIEMBRE 2017

PROMOTOR.  
METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A  
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.



## ÍNDICE

### A. MEMORIA INFORMATIVA

- B.1 Objetivo y régimen previsto para el documento de Innovación.
- B.2 Promotor de la Modificación Puntual.
- B.3 Equipo técnico redactor.
- B.4 Antecedentes.
- B.5 Información urbanística
  - A.5.1 Situación y emplazamiento.
  - A.5.2 Parcelario y superficies
  - A.5.3 Características naturales de los terrenos
  - A.5.4 Instalaciones defensivas en el "Cerro de Albacerrado"
  - A.5.5 Estado actual de los terrenos. Usos del suelo.
  - A.5.6 Marco urbanístico-territorial, directrices, criterios y objetivos de planificación territorial.
  - A.5.7 Infraestructuras y Servicios Existentes.
    - A.5.7.1 Red Viaria.
    - A.5.7.2 Red de Saneamiento.
    - A.5.7.3 Red de Abastecimiento.
    - A.5.7.4 Red Eléctrica.
  - A.5.8 Afecciones por Normativas Sectoriales.
    - A.5.8.1 Vías Pecuarias
    - A.5.8.2 Carreteras
    - A.5.8.3 Parque Natural del Estrecho (PNE/15/136/OBR)
    - A.5.8.4 Dominio Público Hidráulico
    - A.5.8.5 Patrimonio arqueológico

### B. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- B.1 Objeto de la Modificación Puntual.
- B.2 Criterios básicos.
- B.3 Determinaciones urbanísticas de área de suelo urbanizable sectorizado SUS-TA-02 "Albacerrado".
  - B.3.1. Determinaciones de ordenación estructural.
  - B.3.2. Determinaciones preceptivas de ordenación pomenorizada.
  - B.3.3. Determinaciones potestativas de ordenación pomenorizada.
  - B.3.4. Resumen de las alteraciones introducidas por la Modificación Puntual.

### C. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- C.1 Justificación de la oportunidad y procedencia de la Modificación Puntual.
- C.2 Justificación de la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de ciudad.
- C.3. Marco jurídico de la innovación.
  - C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - C.3.2 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
  - C.3.3 Plan Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar.
  - C.3.4 Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía
  - C.3.5 Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
  - C.3.6 Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, horizonte 2020.
  - C.3.7 Legislación aplicable a los alojamientos turísticos.
    - C.3.7.1 Decreto 47/2004, 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.
    - C.3.7.2 Decreto 194/2010, 20 de abril, establecimientos apartamentos turísticos.
  - C.3.8 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

- C.3.9. Valoración de Impacto en la Salud
- C.3.10. Afecciones sectoriales con incidencia en el sector.

### D. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

- CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS.
  - TÍTULO 1. Normas Generales.
  - TÍTULO 2. Condiciones Generales de Uso y Edificabilidad.
- CAPÍTULO 2. FICHA URBANÍSTICA

### E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- E.1. Programa de Actuación.
  - E.1.1. Sistema de Actuación.
  - E.1.2. Programa Temporal.
  - E.1.3 Ejecución de los Sistemas Generales y de las Viviendas de Protección Pública.
- E.2. Estudio Económico-Financiero
  - E.2.1. Consideraciones Generales.
  - E.2.2. Evaluación de los costes de Urbanización y Suelo.
    - E.2.2.1. Redacción Técnica.
    - E.2.2.2. Coste de la urbanización completa del sector.
    - E.2.2.3. Obras de infraestructuras y servicios exteriores al sector.
    - E.2.2.4. Gestión del sistema de actuación.

### F. RESUMEN EJECUTIVO

- F.1. Objeto.
- F.2. Propiedad.
- F.3. Modelo de Ordenación propuesto.
- F.4. Determinaciones de la Modificación Puntual.

**RESOLUCIÓN.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 NOV. 2017** y fue el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente Urbanístico del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. **EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,**

### G. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

- G.1. Objeto del informe.
- G.2. Cuantificación de la inversión Pública Municipal.
- G.3. Evaluación del aumento patrimonial.
- G.4. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.
- G.5. Estimación de gastos e ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la urbanización.
  - G.5.1. Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública por la nueva ordenación.
  - G.5.2. Estimación de Ingresos corrientes de la Hacienda Pública municipal.
- G.6 Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.
- G.7 Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.
  - G.7.1 Ingresos - Gastos no financieros corrientes.
  - G.7.2 Ingresos - Gastos no financieros de capital.
- G.8 Análisis de los resultados presupuestarios estimados.
  - G.8.1 Equilibrio general del presupuesto.
  - G.8.2 Estabilidad presupuestaria.
  - G.8.3 Ahorro neto.
- G.9. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- G.10. Conclusión.

### H. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

## ANEXOS

- ANEXO 1: CÁLCULO DE INCREMENTO DE CESIÓN
- ANEXO 2: ANALISIS JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE VIVIENDA
- ANEXO 3: DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS.
- ANEXO 4: REGISTRO DE LA PROPIEDAD. NOTAS SIMPLES.
- ANEXO 5: FICHA CATASTRAL.
- ANEXO 6: CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA L METROVACESA
- ANEXO 7: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ANEXO 8: ESTUDIO EN MATERIA DE AGUAS REFERIDO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- ANEXO 9: DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR INFORME DE VIABILIDAD EN MATERIA DE AGUAS.
- ANEXO 10: INFORMES SECTORIALES
- ANEXO 11: PUBLICACIÓN EN EL BOP DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

## PLANOS

### PLANOS DE INFORMACION:

- I01. SITUACIÓN
- I02. TOPOGRÁFICO
- I03. CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- I04.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. E:1:130.000
- I04.2. PLANEAMIENTO VIGENTE. E:1:20.000
- I05. RELACION CON LAS DOTACIONES MUNICIPALES
- I06.1. INFRAESTRUCTURAS ELECTRICIDAD
- I06.2. INFRAESTRUCTURAS ABASTECIMIENTO
- I06.3. INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO

### PLANOS DE ORDENACION:

- O.01. CLASIFICACIÓN
- O.02.1. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. ELECTRICIDAD
- O.02.2. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. ABASTECIMIENTO
- O.02.3. INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS. DEPURACIÓN Y VERTIDO
- O.03. MOVILIDAD. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO
- O.04. ENLACE NORTE
- O.05. IMAGEN NO VINCULANTE

*DECLARACION DE VERDAD. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV 2017, y fue el remitido a informe de los organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico*

*EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,*



## A. MEMORIA INFORMATIVA.

### A.1. Objetivo y régimen previsto para el documento de Innovación.

El presente documento persigue la Innovación de planeamiento mediante la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Tarifa, en concreto su adaptación a la LOUA en 2010, en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), con el objeto de habilitar un sector de suelo urbanizable para la implantación de un nuevo sector turístico denominado SUS-TA-02 "ALBACERRADO", en consonancia con la actual demanda creciente de alojamientos y servicios turísticos detectados en el municipio, en los suelos propiedad de la entidad METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (28050), con C.I.F número A87471264.

Para ello es necesaria la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico en el sector denominado SUS-TA-02 "ALBACERRADO" de Tarifa, clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural por el planeamiento general vigente.

Se prevé la delimitación de un Sector independiente de Suelo Urbanizable, a ordenar mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. Posteriormente será necesario el desarrollo de la ejecución de la zona, a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, previos a los proyectos de edificación.

### A.2. Promotor de la Modificación Puntual

La tramitación de la presente modificación se somete a consideración de la administración competente para su iniciación por petición de la sociedad METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (28050), con C.I.F número A87471264 como promotora del presente documento, en consonancia con las directrices municipales.

### A.3. Equipo técnico redactor

El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Toledo, 3, local Bajo, 41010-Sevilla y representado por D. MIGUEL ÁNGEL ROJAS RODRÍGUEZ, con DNI nº 44.273.927-P, colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. JOSÉ ANTONIO RUIZ VILLÉN, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba, y han colaborado los arquitectos Dña. María Rocío Vázquez Romero y D. Cristóbal Gómez Pérez.

El asesoramiento jurídico en la redacción del documento ha sido realizado Dª. CONCEPCIÓN ARRIBAS VALLE.

**DILIGENCIA.-** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23-NOV-2017, y fué el remitido a favor de los organismos que constan en el expediente 5 del Reglamento de Planeamiento del Ayuntamiento.

### A.4. Antecedentes.

El suelo que nos ocupa, forma parte de un ámbito de mayor superficie denominado El Guijo-Albacerrado por el Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar. Se trata de un suelo estratégicamente situado al norte del núcleo histórico de Tarifa, generando la zona de crecimiento natural hacia el interior, a una cota superior, lo que dota a este suelo de una inmejorable vista sobre las playas del poniente, el casco histórico el puerto y la isla de La Paloma, además de la zona norte del litoral africano.

Es por ello que ya en el Avance de Ordenación del nuevo PGOU de Tarifa de 2004 se incorporaban los suelos al denominado Crecimiento Norte, además de ser considerados por el POT del Campo de Gibraltar como Área de Oportunidad.

El complejo proceso en la revisión del Planeamiento General de Tarifa y la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar, unidas a la aparición de distintos planes y normativas sectoriales, invita a la Comunidad, a través de su Ayuntamiento, y a la propiedad a buscar nuevas alternativas para la puesta en carga de un sector de valor estratégico para la ciudad. Es por ello, que se opta por la vía de la Modificación Puntual del PGOU vigente como posible alternativa para conseguir la clasificación de suelo necesaria para el desarrollo del sector.

El desarrollo del procedimiento seguido hasta este momento, en que se presenta el documento para su aprobación provisional, ha sido el siguiente:

1. Con fecha 5 de marzo de 2015 y registro de entrada 2630, se presenta MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUS TU 01, con el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, para su aprobación inicial.
2. Con fecha 10 de marzo de 2015, se emite informe técnico municipal favorable a la aprobación inicial de la modificación citada en el punto 1 anterior, si bien se requerían una serie de subsanaciones a realizar en el documento que se sometiese a aprobación provisional.
3. El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 18 de marzo de 2015, acordó la aprobación inicial de la modificación referida en el punto 1 anterior, el sometimiento a información pública de la misma, junto con el Estudio de Impacto Ambiental, y la solicitud de los informes sectorial procedentes.
4. Con fecha 19 de mayo de 2015 y registro de entrada 5812, se recibe en el Ayuntamiento escrito del Secretario de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 11 de mayo de 2015, en el que se pone de manifiesto la necesidad de iniciar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación, previo a su aprobación inicial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, en la redacción dada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de

contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

5. Con fecha 14 de mayo de 2015 y registro de entrada 5611, se presenta en el Ayuntamiento Documento Inicial Estratégico de la modificación.

6. Con fecha 31 de agosto de 2015 y registro de entrada 9482, se recibe en el Ayuntamiento "Resolución de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa relativa a la Modificación Puntual del PGOU para nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TU-01 – ALBACERRADO (CIUDAD DEL SURF)".

7. Con fecha 1 de diciembre de 2015 y registro de entrada 12988, se recibe en el Ayuntamiento escrito del Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el que se resumen las conclusiones del informe de supervisión al Estudio Hidrológico e Hidráulico de las Cuencas de Albacerrado y propuesta de soluciones atendiendo a futuros desarrollos urbanísticos, relativas a la modificación referida en el punto 1 anterior.

8. Con fecha 29 de diciembre de 2015 y registro de entrada 14953, se recibe en el Ayuntamiento "Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico relativo a la Modificación Puntual del PGOU para nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TU-01 – ALBACERRADO (CIUDAD DEL SURF)", en el que se recogen determinaciones y medidas correctoras a tener en cuenta para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico.

9. Con fecha 11 de abril de 2016 y registro de entrada 4359, se presenta nuevo documento en el Ayuntamiento de la Modificación Puntual del PGOU para nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TU-01 – ALBACERRADO, su Estudio Ambiental Estratégico y el Estudio en Materia de Aguas referido a la Modificación Puntual del PGOU para nueva clasificación como suelo urbanizable del Sector SUS-TU-01 – ALBACERRADO, Tarifa (Cádiz).

10. Con fecha 16 de agosto de 2016 se emite informe técnico municipal favorable a la aprobación inicial de la modificación citada en el punto 9 anterior, si bien se requerían una serie de subsanaciones a realizar en el documento que se sometiese a aprobación provisional. Igualmente, se solicita desde el ayuntamiento los informes sectoriales necesarios.

11. El documento de Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TU-01 "Albacerrado" y Estudio Ambiental Estratégico redactado conforme al Documento de Alcance recibido de Medio Ambiente fue **aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de septiembre de 2.016** y sometido a información pública por anuncio publicado en BOP de Cádiz número 204, de 26 de octubre de 2.016, por plazo de un mes.

12. El Pleno del Ayuntamiento en celebrada en fecha 28.3.2017, acordó atender el requerimiento efectuado mediante el oficio de fecha 21.2.2017 desde la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de medio ambiente coordinando el contenido de dicho requerimiento con los preceptos que reflejan las particularidades de la tramitación ambiental estratégica ordinaria de los

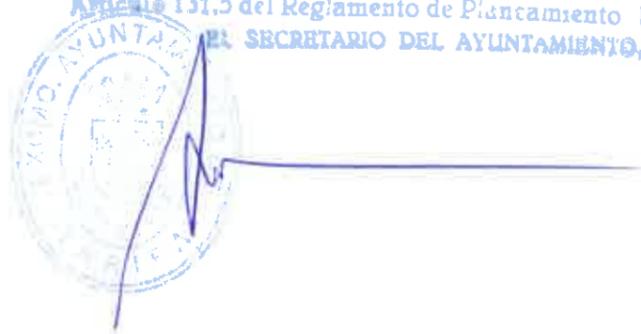
instrumentos de planeamiento mediante el potestativo sometimiento a información pública por un periodo de cuarenta y cinco días y el potestativo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TU-01 Albacerrado (SUS-TA-02 «Albacerrado»), que incluye resumen ejecutivo, con su estudio ambiental estratégico y su estudio en materia de aguas, presentados en fecha 11.4.2016, aprobada inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27.9.2016.

En consecuencia, se somete a información pública mediante la inserción del correspondiente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia Número. 86 10 de mayo de 2017 y, potestativamente, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía Número 82 - Miércoles, 3 de mayo de 2017, por un periodo de cuarenta y cinco días, efectuando el cómputo del fin del plazo en relación con la última de ambas publicaciones que se produzca.

13. El presente documento de Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" se entrega en el Ayuntamiento de Tarifa para su aprobación provisional subsanando aquellos aspectos que requerían subsanación de acuerdo con el informe del técnico municipal de fecha 18 de agosto de 2016 y los informes sectoriales recibidos.

**RESOLUCIÓN.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 NOV. 2017** y fue el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,**



**INFORME TÉCNICO MUNICIPAL**

En relación a las consideraciones del Informe Técnico Municipal de 16 de agosto de 2016 se han introducido las siguientes subsanaciones sobre el documento para la aprobación provisional de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS-TA-02 "Albacerrado".

1. Por coherencia con la nomenclatura establecida en el documento de Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la denominación del sector deberá ser SUS TA-02 "Albacerrado".

La denominación del sector se ha modificado pasando a ser SUS TA-02 "Albacerrado", por coherencia con el planeamiento general vigente.

2. El documento, en su apartado C.5.1, recoge, de forma genérica que la "propuesta mejora el bienestar de la población". De acuerdo con lo establecido en la regla 1ª de ordenación de las innovaciones de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, recogida en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, "la nueva ordenación deberá justificar expresa y CONCRETAMENTE las mejoras que suponga para el bienestar de la población y FUNDARSE en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley". En este sentido, la modificación deberá CONCRETAR las mejoras que la propuesta supone para el bienestar de la población y justificar en qué aspectos y con qué alcance se mejora el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, establecidos, respectivamente, en el apartado 3 del artículo 2 y en el apartado 1 del artículo 3, de la mencionada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el apartado C.3.1. se han concretado las mejoras que la propuesta supone para el bienestar de la población y se justifica en qué aspectos y con qué alcance se mejora el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

3. El documento, también en su apartado C.5.1, establece que "la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa deberá cumplir en todo momento el mínimo establecido en la LOUA de entre 5 y 10 m<sup>2</sup> de parques, jardines y espacios libres públicos por habitante". La regla 5ª de ordenación de las innovaciones de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, recogida en el apartado 2.a) del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que "toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales... en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea...". En este sentido, el estándar de Sistema General de Espacios Libres para el municipio de Tarifa, fue determinado en la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación

Urbanística de Andalucía en 14,28 m<sup>2</sup>/habitante, por lo que dicho estándar es el mínimo que debe cumplir la Modificación Puntual.

Se introduce en el apartado C.3.1. el estándar de Sistema General de Espacios Libres para el municipio de Tarifa determinado en la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en 14,28 m<sup>2</sup>/habitante.

4. En relación con lo anterior, en el apartado C.3 del documento, se determina la superficie mínima que la Modificación Puntual debe reservar para su destino a Sistema General de Espacios Libres teniendo en cuenta la población equivalente de los usos turísticos. El apartado 1.A).c). 1 del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece la reserva de Sistema General de Espacios Libres "por habitante o por cada 40 metros cuadrados de uso residencial". En este sentido, para la reserva de superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres, la modificación puntual sólo debe tener en cuenta el incremento de población derivado de las nuevas viviendas propuestas y no la población equivalente de los usos turísticos, sin perjuicio de que el resto de la superficie pueda ser destinada a sistema local de espacios libres.

En el apartado C.3.1. se aplica el estándar de 14,28 m<sup>2</sup>/habitante para los Espacios Libres Generales, teniendo en cuenta el incremento de población derivado de las nuevas viviendas propuestas, sin perjuicio de que el resto de la superficie pueda ser destinada a sistema local de espacios libres. Ello conlleva, que al aplicar este estándar a la nueva población residencial del sector se obtiene una superficie de sistemas generales de espacios libres de 8.154 m<sup>2</sup>s.

5. En el apartado A.4 de la Memoria Informativa de la Modificación, se expone que los terrenos de la zona inundable de su ámbito, calculada con avenida de 500 años de período de retorno, que queda fuera del ámbito de la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico, quedan clasificados como Suelo No Urbanizable. A pesar de ello, la modificación asigna aprovechamiento lucrativo a dichos terrenos, lo que va en contra del régimen urbanístico de dicha clase de suelo. Por consiguiente será necesario recalcular los aprovechamientos urbanísticos determinados en el apartado B.3.1 de la modificación y recogidos en el 8 de su Normativa Urbanística, teniendo en cuenta tal circunstancia. Para ello, además, se deberá justificar la determinación de los coeficientes de uso y tipología, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 61 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se han seguido los criterios del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

URGENCIA. El presente Plan Provisional ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Tarifa en julio. 23. NOV. 2017. y fue el remitido a la Comisión de Urbanismo que cursan en el expediente. Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

6. Las determinaciones de la modificación se ajustan a los criterios establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar en los apartados 2 y 3 de su artículo 62, para los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general, por lo que de acuerdo con lo establecido en el apartado 3, el sector delimitado no computa "a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidos en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía". No obstante se recomienda que, entre las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa, la ficha del sector establezca las necesarias de cara a garantizar el modelo turístico y residencial por el municipio para el sector.

Siguiendo las recomendaciones municipales se han introducido en las determinaciones potestativas de la Modificación Puntual las determinaciones que establecen el modelo turístico del sector.

7. La modificación establece la exención al sector de la reserva de terrenos para sus destino a viviendas protegidas, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1.A) b) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Esta exención de reserva de suelo para su destino a viviendas protegidas, para el caso de sectores de suelo urbanizable en el ámbito de innovaciones de modificaciones de planeamiento general, sólo podrá llevarse a cabo, "si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo". Por consiguiente, resulta necesario aprobar el citado Plan, con anterioridad a la aprobación definitiva de la Modificación.

La exención al sector de la reserva de terrenos para sus destino a viviendas protegidas se justifica de acuerdo con lo previsto en el apartado 1.A) b) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se establece que la reserva de suelo para su destino a viviendas protegidas se llevará a cabo en áreas de reforma interior o sectores de uso característico residencial. Teniendo en cuenta que el uso global del sector es turístico está exento de cumplir esta reserva. Igualmente, de acuerdo con el mismo artículo al tratarse de un sector con una densidad de viviendas inferior a 15 viviendas por hectáreas y que por su tipología no se consideran aptos para este tipo de viviendas podrá eximirse de la reserva de suelo para viviendas protegidas.

8. La reserva de suelo para Sistema General de Espacios Libres pertenece a las determinaciones de la ordenación estructural establecida por los planes generales, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.A) c) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y no a la ordenación pormenorizada preceptiva, tal y como se recoge en la ficha del sector de la Normativa Urbanística de la modificación.

Se subsana la errata considerándose la reserva de suelo para Sistema General de Espacios Libres perteneciente a las determinaciones de la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.A) c) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y no a la ordenación pormenorizada preceptiva, modificándose la ficha urbanística y las determinaciones del apartado B.3.1. de la memoria.

9. En la ficha del sector aparece la densidad en viviendas por hectárea como determinación de Ordenación Estructural, cuando dicha determinación pertenece a la ordenación pormenorizada potestativa de los planes generales, de acuerdo con la redacción dada al apartado 2.B) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el apartado cuatro del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En su lugar, se debe recoger como determinación perteneciente a la ordenación estructural, el nivel de densidad, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.A) d) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según la redacción dada por el citado apartado cuatro del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero.

Se subsana la errata determinándose el nivel de densidad de viviendas bajo en las determinaciones estructurales de la ficha, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.A) d) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, e introduciéndose la densidad en viviendas por hectárea dentro de las determinaciones potestativas.

10. En el Plano "O.01. Clasificación" del documento de Modificación, se clasifica la zona inundable de su ámbito con "Suelo No Urbanizable por Especial Legislación". De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.a) del artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las clasificación de dichos terrenos debería ser "Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica".

En el plano O.1. Clasificación se clasifica el DPH como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica.

11. De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.a) del artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la valoración se deber referir al momento de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que la motive, esto es, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.b) del artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de las previsiones de la modificación presentada, al momento de iniciación de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Se elimina del Anexo I la valoración de la unidad de aprovechamiento.

**BUROCRACIA.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 2-3-NOV-2017 en el nombre de los organismos que concurren en el expediente Artículo 131 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

## INFORME DE AGUAS

Por parte del Servicio de la Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de la Delegación Territorial de Cádiz se emite informe favorable en materia de aguas a la aprobación inicial, condicionado a que se incorporen en el documento las siguientes consideraciones:

- *En la Normativa Urbanística de la Modificación Puntual debe recogerse todo lo referente a la definición, delimitación y usos de dominio público hidráulico, sus zonas de protección y las zonas inundables asociadas. También debe recogerse en la planimetría todo lo expuesto en dichos apartados.*

Se incorpora en el TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA INUNDABLE de la normativa de la Modificación Puntual. Igualmente se recoge en los planos de ordenación del documento.

- *Debe incluirse en la documentación final para la Modificación Puntual el convenio realizado entre el Ayuntamiento de Tarifa y los promotores del ámbito de desarrollo en todo aquello relacionado con las infraestructuras del ciclo integral del agua y las medidas previstas para solucionar los problemas relativos al punto de riesgo identificado en Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos de Andalucía donde se asuman los costes de dichas medidas.*

Se incorpora en el ANEXO 6 CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA Y METROVACESA

- *En relación al informe realizado por la empresa concesionaria Aqualia, debe incorporarse el condicionado expuesto en el mismo relacionado con las infraestructuras del ciclo integral del agua.*

Se incorpora en el ANEXO 3 DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS, abastecimiento.

- *En relación a la Modificación Puntual se han generado dos documentos que se han presentado de forma independiente: Estudio en materia de aguas referido a la modificación puntual y Anexo de documentación para solicitar informe de viabilidad en materia de aguas. Estos deben ser incorporados a la documentación final de la modificación puntual.*

Se incorporan ambos documentos en los anexos 8 y 9 de la Modificación Puntual.

**BUJUGENCIA.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23-NOV-2017**, y fue el resultado de la reunión de urbanismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,**



## INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL

Analizado el informe de Incidencia Territorial del documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, relativa a la clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado", suscrito el 25 de enero de 2017, por la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se considera necesario la incorporación de las siguientes aclaraciones a las deficiencias detectadas en el documento aprobado inicialmente:

1. *Visto que el POT del Campo de Gibraltar, en su artículo 58 establece la posibilidad de clasificar un sector de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en la zona de El Guijo-Albacerrado, se considera necesario que el Ayuntamiento justifique la elección del clasificar el suelo de El Guijo-Albacerrado con uso global Turístico, ya que mediante esta decisión se limita la potencialidad del POT del Campo de Gibraltar de establecer un sector de suelo urbanizable que dé respuesta a la demanda en la zona. Más aún, si se tiene en cuenta la limitación establecida en el POT del Campo de Gibraltar en su artículo 63, que de aprobarse la Modificación Puntual, detraería las plazas turísticas y la superficie en ella establecida, condicionando la respuesta a la demanda turística futura que pudiera producirse en el ámbito del Litoral Atlántico del POTCG.*

La justificación se introduce en el apartado C.3.3 Plan Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar de la memoria justificativa

2. *El documento de Modificación Puntual deberá aportar justificación sobre si la disponibilidad de suelo calificado para reserva de vivienda protegida al amparo del artículo 10.1 A) b) de la LOUA, es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de esta tipología de viviendas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo, a fin de dar cumplimiento el artículo 10.1 A) b) de la LOUA, más si se tiene en cuenta lo ya establecido en la conclusión anterior.*

Del análisis del Plan General y del Planeamiento de ámbito Territorial se desprende que existe una reserva municipal para 965 viviendas protegidas en Tarifa, por lo que se considera suficiente para atender a la demanda.

3. *Se deberá garantizar en el documento definitivo de la Modificación Puntual, la conexión entre la rotonda diseñada en el inferior del sector, con la rotonda exterior existente situada más al norte, tal y como se propone en los planos de la Modificación. La solución para este enlace y su forma de ejecución deberá quedar recogida y suficientemente desarrollada en el documento, resultando preceptiva la necesaria valoración sobre este punto por parte de la administración competente en materia de carreteras.*

La glorieta se encuentra dentro de suelo urbano, por lo que no es competencia de carreteras. Se incluye la delimitación de las parcelas colindantes y la definición gráfica del enlace en el plano O.4. Enlace norte.

4. Se deberá corregir el error numérico o justificar en su caso, el estándar de los habitantes del Plan General que la Modificación Puntual señala en 14.28 m<sup>2</sup> establece en 28.17 m<sup>2</sup> (Documento de Adaptación a la LOUA, apartado 5.2.2. Cumplimiento de estándares de Espacios Libres establecidos por el PGOU de Tarifa).

En el apartado C.3.1 de la memoria del documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa se establece el estándar de 14.28 m<sup>2</sup> habitante tal y como CORRECCIÓN DE ERRORES en el documento técnico de ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TARIFA), cuyo objeto es la corrección de errores en el apartado 5.2, aprobado en el Pleno Municipal el 23 de octubre de 2013 y publicado el 12 de noviembre de 2013 en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz número 216, adjuntado en el anexo 11.

5. La modificación Puntual deberá tener en cuenta el artículo 56 del POT del Campo de Gibraltar "Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos", y justificar aquellas determinaciones que le son de aplicación, sobre todo en lo relativo a los espacios libres de borde y en la integración paisajística del Sector, puntas estos establecidos además como directriz en el artículo 62 del POTCG.

Se ha incorporado en el apartado del C.3.3 d) de la memoria del documento de la justificación del cumplimiento del artículo 56 del POTCG.

6. El documento deberá estudiar por sí mismo o incorporar en su memoria para que se lleve a cabo por el planeamiento de desarrollo, la necesidad de elaborar estudios de movilidad y analizar, en su caso, la viabilidad de disponer de servicio de transporte público, conforme establece el artículo 56 del POT del campo de Gibraltar.

Se incorpora en los planos de ordenación, en concreto en el plano O.3. Movilidad. Elementos Estructurantes de la Red de Transporte Público, del documento de Modificación Puntual del PGOU análisis de la red existente en el municipio, así como la ampliación de la red de transporte para incorporar el nuevo crecimiento.

7. La Modificación Puntual no hace mención del tiempo estimado en el que la nueva EDAR podría estar en funcionamiento, debiendo acreditarse este extremo, a fin de dar cumplimiento a la norma 45.4 y 96.4 del POTA.

El desarrollo urbanístico del sector se llevará a cabo previa implantación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales a fin de satisfacer la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo.

Se indica en el apartado C.3.2. que la estación depuradora se estima que estará en funcionamiento a finales de 2017, justificándose la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos de acuerdo al informe sobre la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de la empresa Aqualia, incorporado en el anexo 10 este documento, adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico del sector dándose cumplimiento a la Norma 45.4.e y 96.4 del POTA.

No se introduce ninguna modificación en este sentido, ya que de acuerdo con la comunicación de fecha 14 de noviembre de 2016, incorporado en el anexo 10 de este documento, se indica la no procedencia de informe en esta materia por haberse excluido expresamente en la Modificación Puntual la implantación de grandes superficies minoristas.

#### VÍAS PECUARIAS

No se modifica el documento, ya que el documento cuenta con informe Favorable, de acuerdo con el informe en fecha 20 de diciembre de 2016, incorporado en el anexo 10 de este documento.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

De acuerdo con el Informe emitido por la arqueóloga de la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte, sobre incidencia en el Patrimonio Histórico, de fecha 13 de enero de 2017, en el que determina medidas cautelares de protección a desarrollar en momento previo al inicio de obras, se introducen en el apartado A. 5.9.5. Patrimonio arqueológico de la memoria de la presente Modificación Puntual.

#### SALUD

Con fecha 18 de Septiembre de 2017 se recibe comunicado del Jefe de Servicio de Salud Ambiental José Vela Ríos, en el que se explica que recibida la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO" donde aparece la Valoración del Impacto en Salud aportada como anexo VIII de la memoria, dicha valoración carece de los contenidos mínimos que deben acompañar a cada uno de los epígrafes de los que se compone este documento según lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 169/2014.

Se incorpora el apartado H. Valoración del Impacto en la Salud de la memoria del presente documento elaborado conforme al MANUAL PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE PROYECTOS SOMETIDOS A INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL EN ANDALUCÍA, redactado por la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

#### OTRAS INCORPORACIONES INTRODUCIDAS POR INDICACIÓN MUNICIPAL

Garantizar en la ordenación pormenorizada las formaciones forestales existentes

Se indica en el apartado C.3.4, dentro de la justificación del cumplimiento del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, que no se localizan en el sector masas arbóreas significativas, sin embargo, se garantizará en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial la incorporación de las formaciones forestales existentes a los sistemas de espacios libres generales y locales.

Justificar la coherencia de la ordenación con la Modificación Puntual con las determinaciones del Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía.

Se justifica en el apartado C.3.4 Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía.

## A.5. Información urbanística de los terrenos.

### A.5.A Situación y emplazamiento.

Como ya se ha mencionado, el ámbito de intervención pertenece a un área de superficie mayor denominado Albacerrado, en continuidad con el suelo urbano consolidado, que de una manera natural y sostenible, completará el crecimiento de Tarifa, limitado por el propio núcleo existente, la carretera nacional N-340 y la zona industrial previa al suelo no urbanizable de las playas de poniente.

La actuación se corresponde con la zona de crecimiento lógico de la ciudad hacia el interior, completando un vacío rodeado de ciudad y colindante en sus límites sur, este y oeste por suelo urbano consolidado y en el norte por el cerro de Albacerrado, terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable.

El sector tiene una forma regular, adaptándose a los límites de las parcelas objeto de Modificación Puntual, con los siguientes linderos:

- Al Oeste, con la calle Batalla del Salado principal vía de carácter urbano de la ciudad.
- Al Sur, con suelo urbano consolidado residencial
- Al Este, con suelo no urbanizable.
- Al Norte, con suelo urbano consolidado industrial.

El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 2-3 NOV 2017 y que el remitido a informe de los organismos que figuran en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,




Localización del sector en el municipio de Tarifa

### A.5.2. Parcelario y superficie.

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de suelo de **158.928m<sup>2</sup>** y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa.

La diferencia entre estas dos superficies es motivada por la consideración de la superficie con aprovechamiento en la zona inundable.

En concreto se corresponde con las fincas 1564, 4100, 4101,4576, 6647 del registro de la propiedad de Tarifa y con las parcelas 41 y 42 del polígono 20 del catastro rústico de referencia catastral 11035AO20000410000AA y 11035A020000520000AF respectivamente.

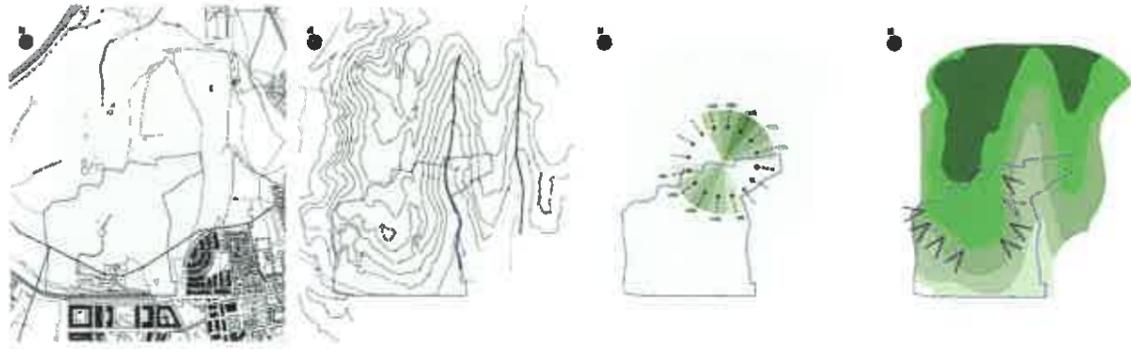
### A.5.3. Características naturales de los terrenos.

#### Características Topográficas.

El ámbito de actuación es un espacio singular y con unas características físicas propias, conocido como el cerro de Albacerrado. La parcela cuenta un desnivel que oscila entre la cota once (11) y la cota cincuenta (50), siendo la zona central, coincidente con el lugar que ocupa en la actualidad el depósito de agua, la de mayor altura y mejores vistas, pero también la de mayor exposición a los vientos dominantes. La

topografía condicionará la ordenación y será fundamental el entendimiento de la misma para establecer un diseño de los espacios libres acorde con las fortalezas y vulnerabilidades de la orografía.

La topografía existente proporciona una doble ventaja las visuales sobre el estrecho, la ciudad y las playas y la capacidad de protección de los vientos no deseados (el levante del estrecho).



DELEGACIÓN El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en la sesión celebrada el día **23-NOV-2011** y me es remitido el informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 13.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



Plano taquimétrico del sector

El plano taquimétrico desvela que existen cuatro oquedades, o modificaciones dentro de la topografía del cerro, las dos situadas más al norte son claramente canteras en desuso, en su día producidas por la extracción de material para la fabricación de ladrillo y otra más al sur de carácter más lineal y probablemente de distinta procedencia, asociada a movimientos de tierra que habilitaban una mejor visibilidad y campo de disparo a las baterías militares de las cotas superiores. Por último, en la zona sureste existe otra cantera de geometría más rectangular abierta a la cuenca que atraviesa el sector. Todas ellas se encuentran actualmente en desuso y sin título administrativo habilitante para su explotación.



Imagen de la cantera (1) entorno a la cota 20 con la playa de Los Lances al fondo.

#### Flora.

Para determinar la serie de vegetación potencial, se atiende a los factores que se indican a continuación:

Desde el punto de vista biogeográfico, el ámbito de actuación se incluye en la Región Mediterránea, y dentro de ésta, en la Provincia Gaditano-Onubo-Algarviense. De los tres sectores en que se divide esta provincia, la zona de actuación se encuentra en el Sector Aljibico.

Desde el punto de vista bioclimático se identifica, de los cinco pisos descritos para la Región Mediterránea, el Termomediterráneo. Se caracteriza por una temperatura media anual = 17-19° C, con medias mínimas del mes más frío de 4-10° y medias máximas del mes más frío de 14-18°. Se encuentra hasta los 800 metros sobre el nivel del mar (en situaciones favorables hasta 1000 metros). Permite el cultivo de especies exóticas, como el aguacate, chirimoyos,...

En cuanto a las precipitaciones, encontramos un ombroclima subhúmedo inferior (600-800 mm anuales).

La serie de vegetación potencial asociada a estas características biogeográficas es **Serie termomediterránea rifeña, luso-extremadureña y algarviense subhúmedo-húmeda y silicícola del alcornoque (*Quercus suber*): *Myrta communis Quercus suberis* S.** Su comunidad climática es el alcornoque, un bosque denso y estratificado con un estrato arbóreo perennifolio y esclerófilo dominado por el alcornoque (*Quercus suber*). Además del citado alcornoque, también tiene al mirto (*Myrtus communis*) y al palmito (*Chamaerops humilis*) como especies directrices.

Las series de vegetación presentes en el resto de la zona de estudio se pueden consultar en el **Mapa 9 del EAE. Series de vegetación.** En este mapa se puede observar que la vegetación existente en el ámbito de estudio corresponde con pastizales. En algunas zonas de la parcela afectada por el proyecto se aprecian signos de pastoreo, principalmente por la poca altura que la vegetación alcanza en estas áreas.

#### Agua.

La zona de estudio pertenece a la Demarcación Hidrográfica Guadalete-Barbate, siendo el río de la Vega y el Arroyo del Retiro los cursos hídricos más relevantes. Ninguno de ellos atraviesa el ámbito de actuación.

Existe dentro del sector, en la zona este una cuenca natural por donde discurren las aguas pluviales procedentes de las escorrentías de todo Albacerrado y en dirección al mar. De igual modo, en la zona de estudio no se encuentran masas de agua subterránea que puedan condicionar el desarrollo del proyecto.

#### Clima y Viento

El tipo de clima existente en la zona de estudio es el Mediterráneo seco o subhúmedo. En concreto, en la zona de actuación encontramos un ombrotipo subhúmedo, con una precipitación de unos 800 mm anuales. La temperatura media anual, por su parte, oscila entre los 16-18 °C.

Tarifa es famosa por sus impresionantes estadísticas de viento durante todo el año. Un día sin viento es bastante improbable. Es por ello que desde hace varias décadas, se ha convertido en el punto de encuentro de los amantes del windsurf y kitesurf que se acercan al sur de Europa. Su situación, lugar de unión entre el océano Atlántico y el mar Mediterráneo, es ideal para la práctica de deportes relacionados con el viento durante gran parte del año.

En el régimen de los vientos que dominan en esta zona, encontramos que dominan los de componente Este. Es importante ya que condiciona los trazados urbanísticos e impide el desarrollo de una agricultura sin riesgos económicos. Existen pocos días de calma.

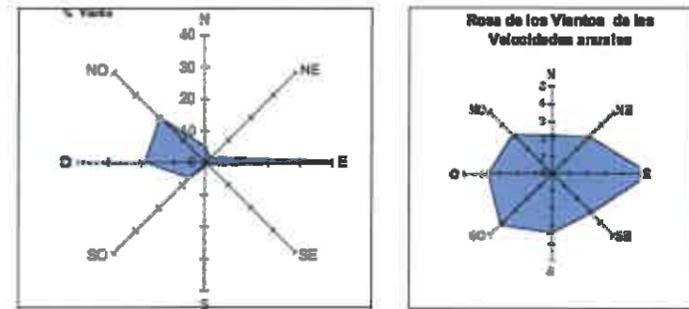
Existen dos vientos predominantes: el fuerte y cálido Levante, que sopla día y noche, y otro más frío, el Poniente, que sopla más fuerte por las tardes. La razón por la que el viento de Tarifa es tan fuerte y bien canalizado, es principalmente gracias al efecto túnel que crea el Estrecho de Gibraltar. Este efecto acelera el viento considerablemente.

Destacan por su velocidad los vientos de dirección Este, que reciben el nombre de "Levante", de carácter originariamente seco, ya que proviene del interior de África, pero que se torna más húmedo al atravesar el Mediterráneo. Al alcanzar el Estrecho, por efecto de la orografía tiende a condensar su humedad en altura formando nubes, aportando constantes nieblas y perdiendo buena parte de su carga hídrica, comportándose como viento seco en el resto de la provincia.

Tienen su máxima frecuencia en verano. Le siguen los de componente NO y O.

En cuanto a la velocidad de estos, observamos en la rosa de los vientos de Tarifa como las mayores velocidades alcanzadas se corresponden con la de los vientos dominantes, sobrepasando en todas las direcciones, menos la dirección N, las 3 unidades de fuerza Beaufort, destacando la dirección E con 5,6, y alcanzándose una media de 3,6 unidades Beaufort.





La velocidad de las rachas de vientos también se ha de considerar ya que es la que va a determinar la deformación de la vegetación.

Así, vuelve a destacar la componente Este con velocidades de 90 Km/h, dándose las medias más altas en otoño e invierno con velocidades superiores a los 110 Km/h. Los vientos del Oeste son más irregulares pero también son considerables con velocidades en torno a los 100 Km/h. Los vientos del SE sólo tienen rachas máximas en tres meses, pero constituyen las medias más altas con 135 Km/h en febrero y de 130 en noviembre.

#### A.5.4. Instalaciones defensivas en el "Cerro de Albacerrado"

Pocos meses después de la Guerra Civil, se creó la Comisión de Fortificación de la Frontera Sur elaborando los informes que dieron lugar a las obras de fortificación y artillado del Estrecho de Gibraltar.

Se construyeron fortificaciones de diferente tamaño a lo largo de las costas que van desde Conil hasta la desembocadura del río Guadiaro. Siendo la mayor presencia de ellas en la comarca del Campo de Gibraltar.

En la población de Tarifa se encuentra el "Cerro de Albacerrado", localizado dentro del mismo pueblo y con una extensión que sobrepasa las 64 hectáreas.

Este cerro fue elegido por su lugar estratégico, mirando hacia el Estrecho y controlando perfectamente la playa de Los Lances para la ubicación de un completo conjunto defensivo compuesto por dos grandes plataformas Artilleras en la cota superior (52 metros sobre el nivel del mar) un puesto telemático de control y una serie de fortines y nidos de ametralladora en todo el perímetro.

Fuentes documentales permiten constatar la planificación y construcción de 499 obras de campaña entre Guadiaro y Conil.45 Entre ellas se encuentran 247 para los términos municipales de San Roque y La Línea, numeradas de la 1 a la 246bis46; de la 247 a la 262 para el término de Los Barrios, con 16 obras;47 el de Algeciras contaba con 86 (263 a 348)48; el de Tarifa, con 111 (349 a 453)49; el de Barbate, 17 (454 a 470) y el de Conil, 8 (471 a 478).



- 1 PUESTO OBSERVATORIO
- 2 FORTIN 375- Cerro Albacerrado
- 3 FORTIN 375 A- Cerro Albacerrado
- 4 FORTIN 375 b- Cerro Albacerrado
- 5 FORTIN 376 PLATAFORMA ARTILLERA
- 6 FORTIN 376 PLATAFORMA ARTILLERA
- 7 ENTRADA INTERIOR DEL COMPLEJO
- 8 PUERTA DE ENTRADA AL COMPLEJO
- 9 FORTIN 380 Cerro Albacerrado
- 10 FORTIN 377a- Cerro Albacerrado
- 11 FORTIN 377b- Cerro Albacerrado
- 12 FORTIN 384 a
- 13 FORTIN 383 - Cerro Albacerrado
- 14 BARRACONES
- 15 FORTIN nº 384. Cerro Albacerrado  
Estado de conservación moderado. La tronera mira hacia la carretera nacional y está situado a media falda del cerro. Tiene trincheras en la parte trasera que se comunican con una entrada a 150 metros de distancia. Junto al fortín existe un pozo de tirador.
- 16 ENTRADA a fortín 384  
Una entrada al fortín 384 situada a 1509 metros del mismo. Se encuentra taponada por tierra y piedras.
- 17 FORTIN nº 385a  
Segundo fortín. Se encuentra en malas condiciones.
- 18 FORTIN 385  
Situado en las faldas del cerro Albacerrado. Se encuentra en malas condiciones. Está unido al segundo fortín mediante una trinchera. Sus troneras miran hacia La Vega.
- 19 FORTIN nº 383- Cerro Albacerrado  
En el suelo sobre el que se realiza la presente innovación existen dos nidos de ametralladora de rango menor y con un mal estado de conservación (375a y 375b).

El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 2-3 NOV. 2017 y fue remitido a efectos de información al organismo que actúa en el expediente de Urbanismo 13/15 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.





Imagen del bunker de Albacerrado 375a.

Los bunkers de Tarifa constituyen una huella del pasado, y como tal se solicitó a la Comisión Provincial de Patrimonio de la Junta de Andalucía, la declaración de Bien de Interés Cultural, dentro del sistema fortificado del Estrecho.

La Comisión de Patrimonio Histórico de Cádiz, órgano dependiente de la Junta de Andalucía, catalogó en el año 2006 todos los búnkeres y obras del sistema defensivo del Estrecho, para garantizar su protección, varias asociaciones y organismos solicitaron a la Junta de Andalucía, concretamente a la Comisión Provincial de Patrimonio, la declaración de Bien de Interés Cultural para los bunkers de todo el sistema fortificado del Estrecho, entre los que estarían incluidos los de la zona de Albacerrado.

En el caso que nos ocupa, la salvaguarda y puesta en valor de este amplio patrimonio hormigonado serviría para complementar de forma adecuada la oferta turístico-cultural de las poblaciones costeras del Campo de Gibraltar y, muy especialmente, del ámbito del Parque Natural del Estrecho, a lo cual contribuiría el interés medioambiental y paisajístico del marco donde se ubican. No debe obviarse el hecho de que en este espacio perduran monumentos de extraordinario interés histórico y arquitectónico, si bien en muy diferentes estados de conservación: desde abrigos con pinturas rupestres y necrópolis protohistóricas a magníficos conjuntos urbanos clásicos, fortalezas medievales sin paralelo como la omeya de Abderrahmán III, en Tarifa.

**RESOLUCIÓN.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23-NOV-2017 y fue remitido a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz para su declaración de Bien de Interés Cultural. Se adjunta el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz de fecha 15 de febrero de 2018. Se adjunta el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz de fecha 15 de febrero de 2018. Se adjunta el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cádiz de fecha 15 de febrero de 2018.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



Imagen del bunker de Albacerrado 375b

**A5.5. Estado actual de los terrenos. Usos del suelo.**



Planimetría del estado actual del ámbito

**DILIGENCIA.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 NOV. 2017** y fue el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 131 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento.

Se localizan en el ámbito diversas edificaciones pertenecientes a una antigua fábrica de ladrillos abandonada; en la inspección realizada no se apreciaron elementos de interés, por lo que estas construcciones se recogerán en la partida de demoliciones que desarrollará el Proyecto de Urbanización.

Otros elementos localizados son los bunkers, construidos en Tarifa al comenzar la II Guerra Mundial, estos elementos defensivos también denominados nidos de ametralladoras, se proyectaron como medida de defensa ante una eventual invasión de otro país. Estas edificaciones serán incorporadas al sistema de espacios libres propuesto.



Imagen del depósito de agua potable situado en las cotas superiores.

**Determinaciones del planeamiento general.**

El Planeamiento General vigente en el municipio de Tarifa es la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por acuerdo de 23.03.2010. Publicado el 27 de octubre de 2010 B.O.P. de Cádiz num. 205. Este documento se redacta para adaptar a la LOUA el Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa de 1990.



Imagen de antiguas construcciones en mal estado de conservación.



Clasificación de suelo y ocupación del territorio. Plan General de Tarifa vigente.

Desde la aprobación definitiva del PGOU y debido su dilatada vigencia, el plan ha ido adaptándose a la nuevas condiciones que han marcado los tiempos sufriendo numerosas modificaciones puntuales.

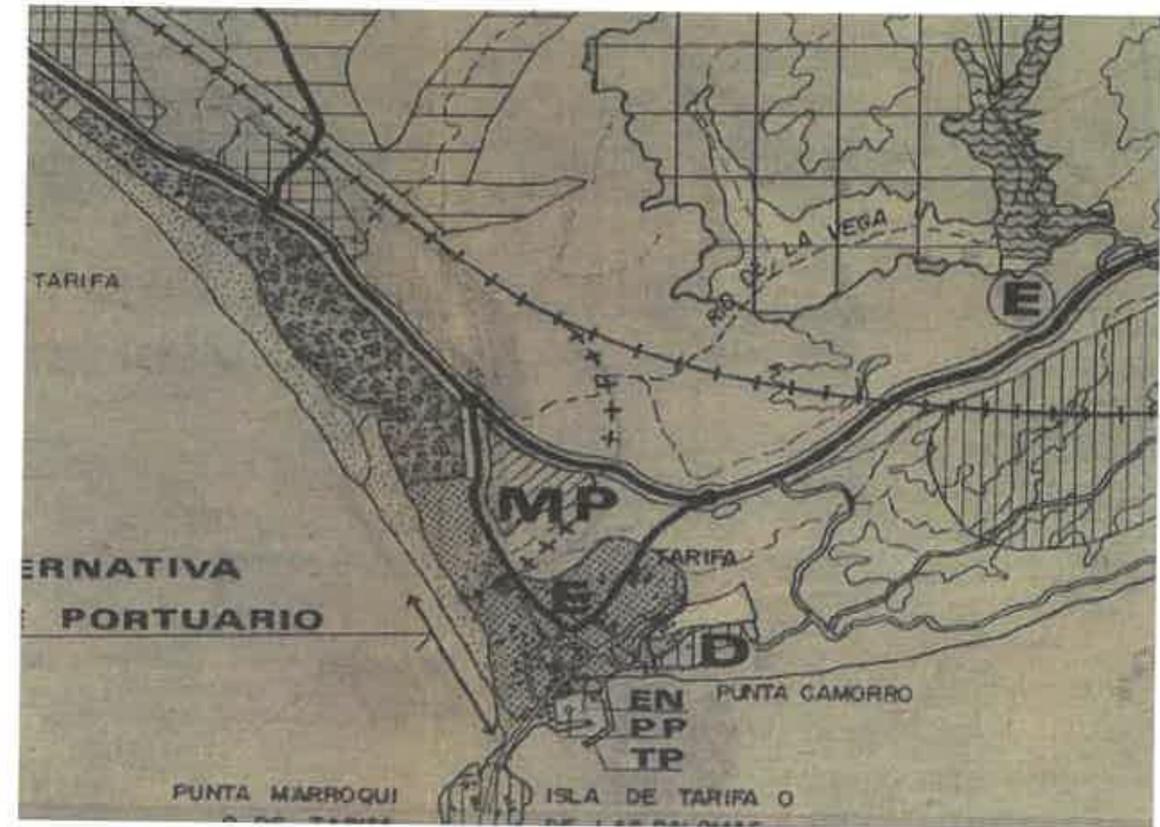
Modificaciones puntuales del PGOU

Art. 2.3.1. Ordenanza vivienda plurifamiliar o colectiva.	Fecha de aprobación
C/ Alcalde Juan Núñez y Avda. Fuerzas Armada	30/01/2007
C/ Manuel Reina Braille y Cánovas del Castillo	30/04/2010
C/ Trafalgar s/n	25/11/2008
Entre C/ Almadraba C/ Bailón y Avda. de Andalucía	22/11/2005
Entre C/ Arapiles San Sebastián y Numancia Conservera La Tarifeña	05/04/2002
Facinas	21/07/2005
Facinas Vega Arteaga	24/06/2005
Fábrica de Conservas Piñero y Díaz	16/11/2004
MP PGOU en la Normativa determinaciones en Suelo No Urbanizable Común	21/07/2005
Parcelas H2 y Q de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra Quebrantanichos	31/07/2006
Parcelas P3 y P6A de la zona 7 del suelo urbano del núcleo La Marina II	26/07/2011
SA-2. Quebrantanichos. Parcs. H2 y G1	05/05/2010
Sector S-1 El Cuartón	04/05/2010
Sector S-3 Albacerrado	16/11/1999
Sector SA-1 Cabo de Plata Atlanterra Unidades 56 y 7	25/09/1991
Sector SA-2 Quebrantanichos	31/07/2006
Sector SL-3 Los Lances	29/06/1995
Sectores SA-1 y SA-3 Cabo de Plata	22/03/2004
Suelo Urbano de Albacerrado	13/08/1998
Tahivilla cambio aislado en la clasificación de suelo	22/12/2009
Tahivilla Reclasif. de suelo aislada	24/06/2003
UE-15	15/05/2001
Castillo de Santa Catalina cambio de calificación en parcela de instalaciones especiales	21/11/2000
Unidad de Actuación U.A.5 Tarifa	02/12/2014
	22/07/2014

La estrategia de crecimiento estaba orientada a la colonización de la banda litoral y en paralelo a la playa de Los Lances.

Si se plantea de una manera clara, la variante del municipio que conectando en dos puntos con la N-340 que establece la jerarquía de viario mediante el cual organizar los futuros crecimientos, y encerrando una bolsa de suelo perfectamente conectada coincidente con el ámbito de Albacerrado.

El desarrollo del PGOU del año 90 deja latente el espacio de oportunidad que se genera reservando este suelo para la necesidad de crecimiento hacia el norte en el futuro. Este será el crecimiento urbano que termine de consolidar la ciudad hasta la N-340 sin la necesidad interferir en los espacios naturales del municipio.



**USOS E INTENCIONES GLOBALES**

**RESIDENCIAL**

- INTENSIVA: I
- EXTENSIVA: E
- SUBINTENSIVA: S

**INDUSTRIA**

- GRANDE: G
- MEDIANA-PEQUEÑA: MP

**TURISTICO**: T

**TURISTICO RESIDENCIAL**: TR

**REGADIO**: R

**ESPACIO NATURAL PROTEGIDO**: ENP

**SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

**SISTEMA PORTUARIO**

- TERMINAL PORTUARIA: TP
- ESTACION NAVAL: EN
- PUERTO COMERCIAL: PC
- PUERTO PESQUERO: PP
- PUERTO INDUSTRIAL: PI
- PUERTO RECREATIVO: PR

**SISTEMA FERROVIARIO**

- RED: R
- ESTACION DE VIAJEROS: EV
- MERCANCÍAS: MR

**SISTEMA VIARIO**

- RED VIARIA DE 1ª ORDEN: V1
- 2ª: V2
- ESTACION DE AUTOMOVILES: VA

Encuadre Comarcal. PGOU Tarifa 1990. El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017, y fue el remitido a la Comisión de Urbanismo que ocasiona en el expediente. En el ámbito del sector se clasifica el suelo como no urbanizable de carácter natural o rural.

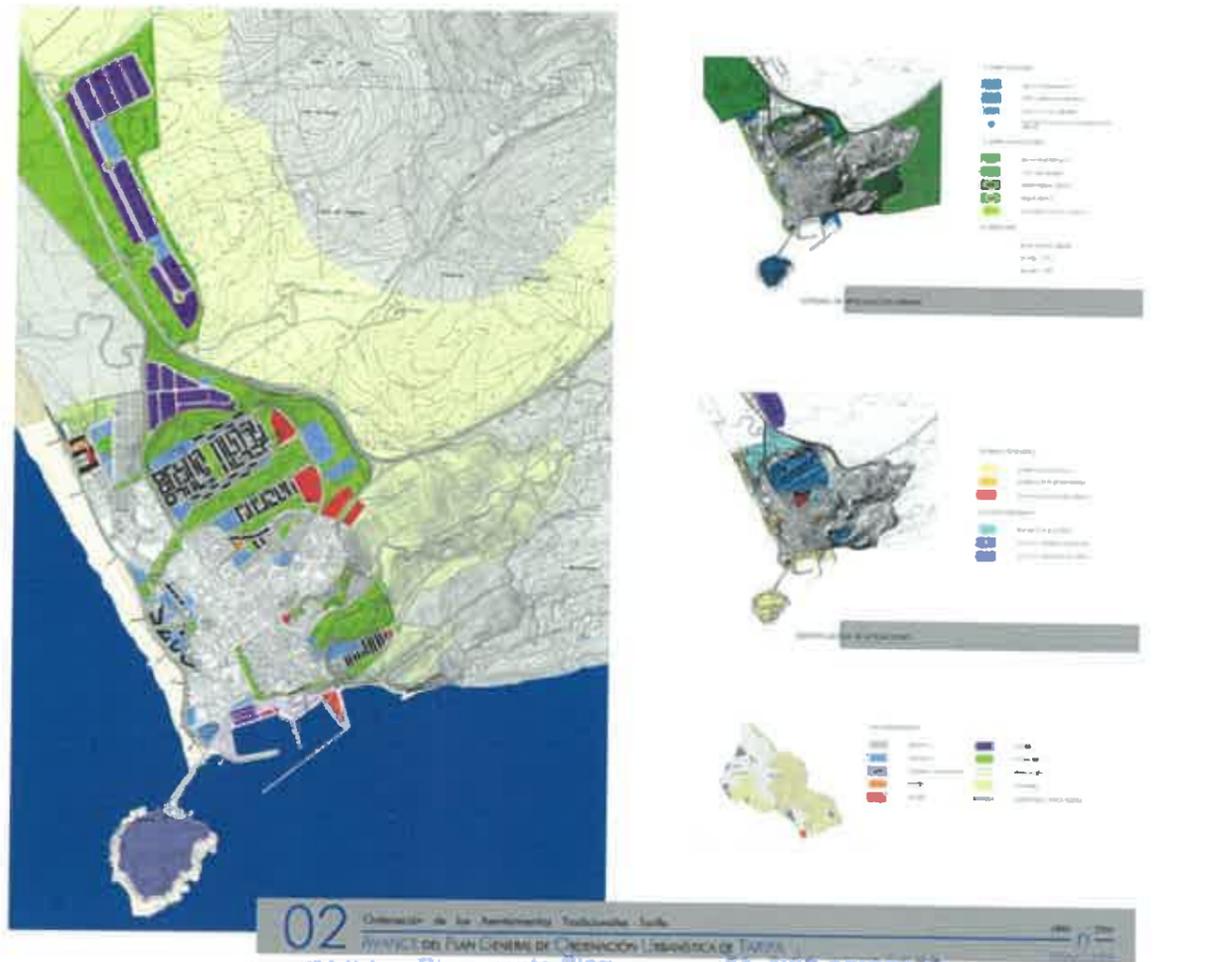
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



**Determinaciones del planeamiento general en tramitación.**

El 21 de junio de 2004 fue aprobado por decreto de alcaldía el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa. En el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa se introduce un sector denominado Crecimiento Residencial Norte donde se aporta al sector la edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 1.321 viviendas.

No obstante, este documento no cuenta con aprobación definitiva y por tanto no está en vigor.



02 Ordenación de los Asentamientos Urbanos de Tarifa  
Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa

El presente Plan no ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2007 y fue el remitido a informe de los organismos que concurren en el expediente de los artículos 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



Avance de PGOU 2004

**A5.6. Marco urbanístico-territorial, directrices, criterios y objetivos de la planificación territorial. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**

El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía identifica el Sistema de Ciudades como uno de los sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional, en la perspectiva de conseguir que sus elementos y estructuras terminen por conformar sistemas, esto es, conjuntos coherentes de relaciones a partir de los cuales pueda mejorarse la integración y articulación de Andalucía.

El Modelo Territorial se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización de Sistemas de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias y las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El Modelo identifica, asimismo, la jerarquía urbana configuradas a partir de un cierto número de categorías básicas de las ciudades y asentamientos de la región: las Ciudades principales que se sitúan en la cabecera del sistema y componentes básicos de los centros Regionales; las Ciudades Medias, con dos niveles internos en consideración de su diferente tamaño demográfico, diversidad dinámica de su base económica y peso funcional; los centros rurales o Pequeñas Ciudades, igualmente subdivididas en dos niveles jerárquicos; y finalmente el resto de asentamientos.

Según el POTA, Tarifa forma parte de un Centro Regional de la Bahía de Algeciras.

El Centro Regional constituye el primer referente urbano para la articulación. Se entiende por Centro Regional al conjunto del ámbito urbano, afectado en mayor o menor medida por procesos de naturaleza metropolitana, en el que se integran cada una de las ciudades principales de Andalucía (capitales de provincia, más Jerez y Algeciras), y su ámbito metropolitano. La delimitación de dicho ámbito ha de considerarse de forma flexible, atendiendo a las características y tendencias de cada uno.

El Centro Regional de Bahía de Algeciras presenta en la actualidad un menor peso demográfico y económico, consecuencia de su más reciente consolidación como hechos urbanos maduros y complejos, incluyendo su formalización urbanística. La Bahía de Algeciras es un nodo territorial estratégico para las relaciones exteriores andaluzas.

El POTA señala entre sus objetivos lo siguiente:

1. Consolidar un Sistema polinuclear de Centros Regionales que, concebido como una red de ciudades metropolitanas, constituya el primer nivel del sistema urbano de Andalucía.
2. Mejorar la competitividad global del Sistema de Centros Regionales como nodos centrales para el desarrollo territorial de Andalucía, mediante su adecuada ordenación interna.

A continuación se marcan las siguientes líneas estratégicas:

1. Incrementar los actuales niveles de integración y cooperación entre los Centros regionales, como base fundamental para la construcción y articulación del espacio regional y la mejora global de la competitividad exterior de Andalucía.

RESOLUCIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 2-3 NOV-2017 y fué remitido a los señores de los organismos que constan en el expediente. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

- Incorporar la perspectiva supralocal en la ordenación de los problemas metropolitanos de los Centros Regionales.
- Coordinar las políticas autonómicas con incidencia en los Centros Regionales estableciendo para ello un Programa específico.

**Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar**

La **planificación territorial subregional** en cuyo ámbito se encuentra el municipio de Tarifa viene determinada por **Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar**, en adelante, POTCG (Decreto 370/2011, de 20 de diciembre. BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2011)

En cuanto al Litoral, el POTA lo configura como el espacio más dinámico de la región desde el punto de vista demográfico, territorial y económico. Las tendencias actuales siguen distinguiéndose hacia una progresiva transformación del territorio costero y un aumento de la densidad de ocupación urbana y turística. Por todo ello, el futuro del litoral constituye una cuestión esencial para la ordenación del territorio y para el conjunto de los objetivos económicos, sociales y ambientales de Andalucía.

Son objetivos del POTCG los siguientes:

- Desarrollar el potencial territorial del Campo de Gibraltar y favorecer su consolidación como gran nodo de transporte y logístico del sur de Europa.
- Potenciar la articulación territorial externa e interna mediante la mejora de las infraestructuras de transportes, de la red de espacios libres y de las dotaciones de equipamientos.
- Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales y turísticos.
- Ordenar las infraestructuras energéticas.
- Proteger y valorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales.

Asimismo, reconoce el POTA que la evolución económica del conjunto de la región vendrá determinada en el futuro, en gran medida, por la capacidad de las zonas costeras para continuar impulsando la actividad económica y la modernización del sistema productivo; distinguiendo, entre otras, desde el punto de vista territorial, como principal tendencia y procesos, la siguiente:

En desarrollo del objetivo 3, el POTCG afirma lo siguiente:

*“El intenso proceso de crecimiento de las actividades turísticas basadas en el aprovechamiento de las condiciones naturales costeras (playa, clima) ha consolidado un sector económico estratégico para Andalucía, con capacidad de diversificación e innovación y con un potente efecto de arrastre sobre otros sectores (construcción, bienes de consumo intermedio y final, servicios avanzados, logística del transporte, etc.), cuya revalorización constituye un requisito esencial para su sostenibilidad económica y para la sostenibilidad ecológica del litoral a largo plazo.*

*“Las demandas privadas de suelo para promoción inmobiliaria residencial son cuantiosas y superan, con mucho, las necesidades vegetativas y las ligadas al desarrollo endógeno del territorio. Esta presión actúa sobre las estructuras territoriales, forzando sus capacidades y alterando la configuración conveniente de sus estructuras. Estas demandas tienden a limitar, además, otros usos productivos (establecimientos empresariales) que no ofrecen rentabilidades tan altas a corto plazo como la promoción inmobiliaria residencial.*

*El litoral andaluz, en definitiva, es un espacio estratégico para la Comunidad Autónoma debido a sus elevados valores ecológicos y a sus funciones económicas en sectores decisivos como el turismo y los servicios, las nuevas agriculturas, las actividades industriales o la pesca y la acuicultura, así como por su papel en las relaciones exteriores a través del sistema portuario y aeroportuario.”*

*El Campo de Gibraltar dispone de excelentes condiciones para el desarrollo de iniciativas turísticas que aprovechen el buen clima, la fuerza de sus paisajes naturales, la significación y espectacularidad del Estrecho y los recursos culturales y antropológicos de la zona. Estas condiciones no han sido aprovechadas suficientemente hasta la fecha.*

En cuanto al modelo territorial de la planificación del litoral, el POTA establece una serie de **critérios** que toman como base de partida la consideración de que la sostenibilidad económica y ecológica del litoral andaluz a largo plazo están indisolublemente unidas, así como que los sectores más significativos del desarrollo productivo (el turismo y las nuevas agriculturas) tienen una directa relación con el modelo de gestión de los recursos del territorio (agua, suelos, espacios naturales, biodiversidad, patrimonio cultural y paisaje). (N, 150)

*El Plan debe garantizar una progresiva adaptación del desarrollo urbano a las necesidades de nuevas viviendas y nuevos equipamientos, al ritmo de formación de nuevos hogares, tanto por crecimiento vegetativo y modificación de pautas sociales, como por la llegada de la población inmigrante laboral que acude atraída por el desarrollo económico del ámbito.*

Así, los modelos de nuevos desarrollos contemplados en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y en el planeamiento urbanístico han de basarse, entre otros, en las siguientes orientaciones:

*El espacio de la Bahía de Algeciras debe disponer de un marco de ordenación supramunicipal que le permita reestructurar usos centrales y redes para recomponer de forma radical la negativa situación actual.*

*“a) La prioridad de los nuevos desarrollos urbanos ha de darse a aquellos que se basan en el crecimiento hacia el interior de los núcleos, es decir, la reordenación y revalorización de zonas de los cascos urbanos consolidados, así como en desarrollos que contemplen la imagen unitaria de la ciudad. Ello supone establecer como objetivo el de romper la tendencia a nuevos crecimientos exógenos a los núcleos urbanos consolidados, reduciendo el progresivo consumo de espacios naturales o rurales, en especial en las sierras prelitorales.”*

*El Plan debe establecer los criterios de actuación generales para el desarrollo urbanístico, garantizando las dotaciones de equipamientos y servicios y el respeto a los valores ambientales y paisajísticos del territorio. Asimismo, el Plan determina los criterios que orienten el desarrollo de los usos turísticos ligados a establecimientos empresariales.”*

**Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020**

En cuanto a la **planificación turística en Andalucía**, el *Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía* se configura como el instrumento fundamental para la ordenación de los recursos turísticos de Andalucía, estableciendo el modelo y las estrategias para su desarrollo turístico futuro.

El Decreto 37/2016, de 9 de febrero, por el que se aprueba la formulación del Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020 recoge mismos contenidos territoriales establecidos por la Ley 13/2011:

*La ordenación de la oferta turística en el territorio, identificando los diferentes destinos turísticos, con el fin de garantizar el mayor equilibrio territorial y su sostenibilidad.*

*La delimitación de ámbitos territoriales homogéneos para la ordenación de los recursos y las actividades turísticas.*

*El establecimiento de los criterios básicos del modelo turístico sostenible aplicable a los ámbitos territoriales delimitados en el Plan.”*

Desde un punto de vista territorial, el modelo turístico fundamenta sus actuaciones en:

- La complementariedad entre destinos, basada en la sostenibilidad, en el fomento del patrimonio inmaterial como elemento diferenciador, y en la revaloración de los recursos primarios presentes en el territorio como factores de identidad. Una actividad que puede resultar paradigmática es la gastronomía, que aúna elementos vinculados a la esencia de un territorio y aporta una especial singularidad a un destino.
- Los clubes de producto, un concepto turístico en el que cobra especial protagonismo el carácter emocional que transmite el producto. La capacidad de asociación al territorio, a una escala local o supramunicipal, le concede importantes potencialidades, como el impulso al tejido empresarial al ofrecer un mayor volumen de negocio.
- El impulso de los ámbitos urbano y de interior como elementos desestacionalizadores y descongestionadores del litoral.
- La conservación y la recuperación de los destinos litorales.
- La potenciación de nuevos microproductos y segmentos emergentes, donde el ámbito de interior se convierte en un escenario adecuado para su desarrollo. La implantación y desarrollo de estos nuevos productos se ha de realizar bajo criterios de integración paisajística.
- Un desarrollo turístico equilibrado, donde se considere que todos los recursos no son susceptibles de transformarse en productos turísticos; y donde no puede suceder lo mismo con la totalidad de los destinos. Es necesario abordar una planificación coherente y siguiendo una lógica territorial basada en la conservación y ordenación de los recursos. Este modelo persigue un desarrollo turístico basado en un proceso de cohesión territorial, que integre bajo parámetros de sostenibilidad la singularidad de los distintos territorios. El establecimiento de sinergias entre la diversidad de recursos del territorio andaluz posibilitará la creación de productos turísticos rentables desde un punto de vista social, económico y ambiental.
- El impulso de un modelo de conservación de los recursos con un claro predominio de la recuperación sobre la creación de nuevos desarrollos. La sostenibilidad en el sector se ha de entender como un elemento de competitividad.

- La potenciación de los valores paisajísticos se convierten en una prioridad para este Plan. El paisaje es uno de los máximos exponentes de una política turística sostenible, adquiriendo carácter de “marca”. Se ha de entender como un valor añadido del sector turístico: alcanzar un alto grado de conservación debe ser una prioridad absoluta. También es necesario hacer un especial hincapié en impulsar los valores de identidad que caracterizan el paisaje andaluz, que le aportan singularidad.

- **El desarrollo de “marcas territoriales”, señas de identidad del patrimonio andaluz como Sierra Nevada, el Guadalquivir, Tarifa o el ámbito territorial de las denominaciones de origen, pueden ser el exponente de esa interrelación entre turismo, paisaje y territorio, concebido éste último como escenario de la marca Andalucía.**

La potenciación del ámbito local para la generación de empleo. El conocimiento que se tiene del territorio y de sus recursos desde el ámbito local supone un valor añadido para la creación de un tejido empresarial con un alto grado de especialización.

#### A.5.7. Infraestructuras y Servicios Existentes.

##### A.5.7.1 Red Vial.

El sector es colindante a la ronda urbana principal de Tarifa denominada en este tramo como calle Batalla del Salado.

La ordenación propuesta deberá garantizar el acceso a la red existente y conexiones hacia la futura red viaria que ordene la zona residencial Guijo-Albacerado que llegará hasta la carretera N-340, convirtiendo a esta en la futura ronda urbana como pasa en la mayoría de los municipios del litoral andaluz. Internamente se plantea un anillo que recorre todo el sector en su perímetro conectado en distintos puntos.



**A.5.7.2. Red de Saneamiento.**

En Tarifa actualmente no hay instalaciones propiamente dichas para la depuración de aguas residuales urbanas, sino que existe simplemente, un pretratamiento que elimina los sólidos, grasas y arenas. El agua, una vez pretratada, se vierte al medio marino a través de un emisario submarino. La red de saneamiento es unitaria en la mayor parte del núcleo, pero tanto en las zonas de reciente urbanización, como en las zonas previstas para nuevos desarrollos, se ha optado por resolver el saneamiento mediante red separativa.



DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 'ALBACERRADO-CIUDAD DEL SUR'

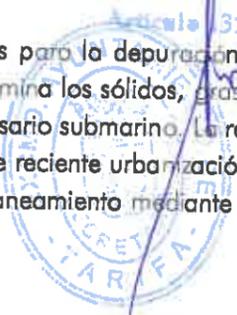
**DEPURACIÓN Y VERTIDO**

- PRETRATAMIENTO
- ⓑ PUNTO DE CAMBIO
- EMISARIO EXISTENTE

- RED DEPURADA
- RED DE FECALES
- RED DE PLUVIALES
- RED SPA DEPINTA
- RED UNITARIA

Infraestructuras existentes. Saneamiento. Información gráfica elaborada a partir de la información aportada por la compañía suministradora

**RESOLUCIÓN.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **2-3-NOV-2017** y fue el remitido a favor de los organismos que constan en el expediente.



**A.5.7.3. Red de Abastecimiento.**

Dentro de estos terrenos se ubica un depósito de agua de abastecimiento gestionado por la empresa AQUALIA. Previo a este depósito existen dos gemelos en dirección norte a los que se prevé aumentar la capacidad de la Estación de tratamiento de Agua Potable ETAP (Potabilizadora). Según la compañía este aumento de la capacidad de los depósitos gemelos será equivalente capacidad del depósito que se elimina en el Tejar (Albacerrado) de un volumen aproximado de 1200m<sup>3</sup>, más lo que demande la actuación prevista.

En el convenio urbanístico se hace referencia a obligación por parte de la propiedad de la construcción de un depósito de almacenamiento y de otro regulador fuera del ámbito de actuación.



DELIMITACIÓN DEL SECTOR SUS-TU-1 'ALBACERRADO-CIUDAD DEL SUR'

**RED DE ABASTECIMIENTO**

CONEXIÓN EN GEMELA (DEPÓSITOS)  
POTABILIDAD EN GEMELOS Y DEPÓSITO REGULADOR  
(EMPRESA CONCESIONARIA AQUALIA)

- DEPÓSITO REGULADOR
- SERVICIO MUNICIPAL DE AGUAS DEPÓSITOS GEMELOS
- ⓑ POTABILIZADORA

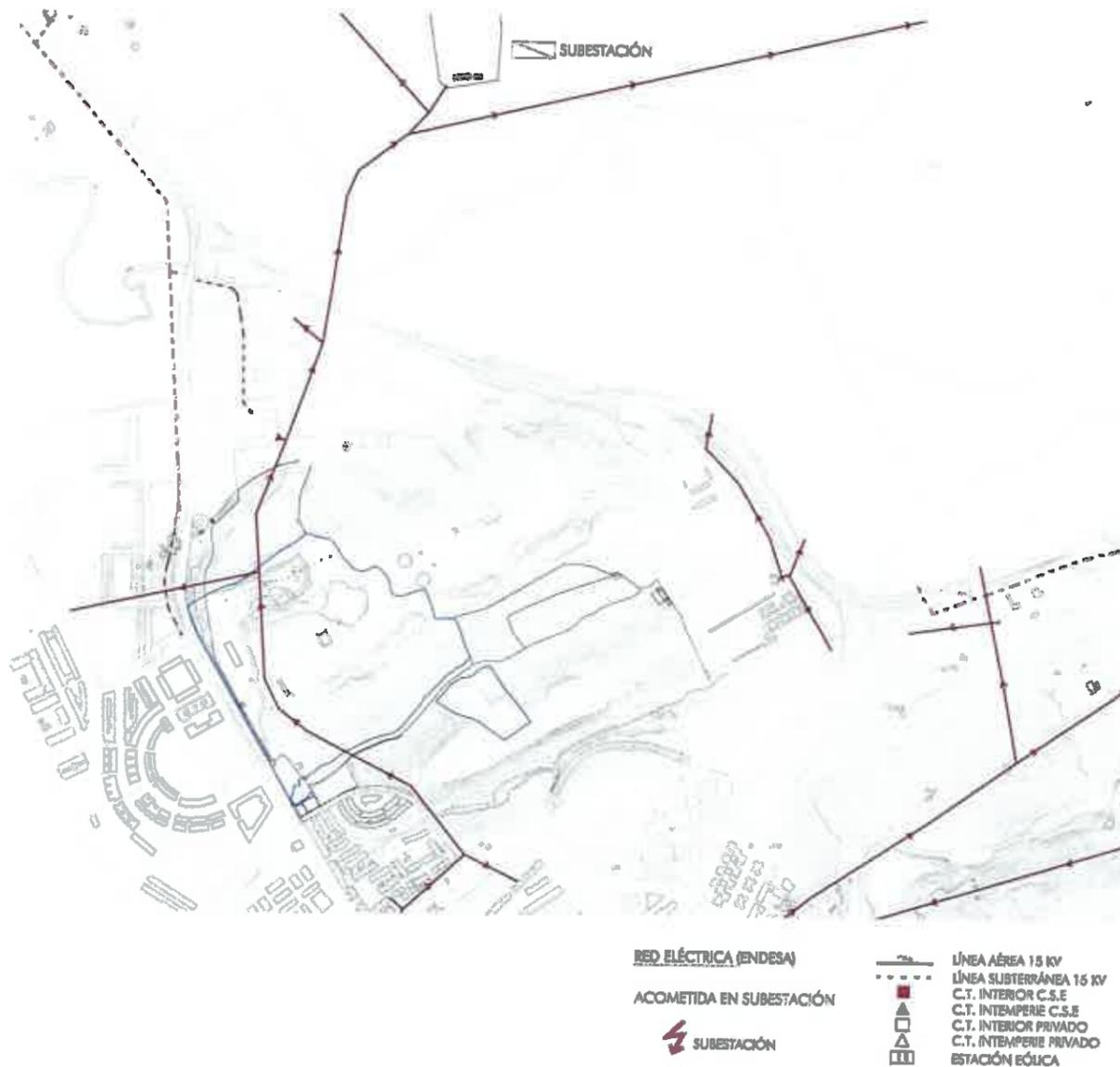
- TUBERÍA Ø400
- TUBERÍA Ø450
- TUBERÍA Ø500
- TUBERÍA Ø600 (En el Sector)
- TUBERÍA Ø650
- TUBERÍA Ø700
- TUBERÍA Ø750 (En el Sector)
- TUBERÍA Ø800 - Ø875
- TUBERÍA Ø900 - Ø940

Infraestructuras existentes. Abastecimiento. Información gráfica elaborada a partir de la información aportada por la compañía suministradora

**A.5.7.4.Red Eléctrica.**

Existe un tendido eléctrico aéreo de media tensión que discurre en dirección norte-sur de una longitud aproximada de cuatrocientos cincuenta (450) metros de longitud que apoyan en cuatro torres dentro del ámbito de intervención.

Esta instalación es incompatible con el futuro desarrollo turístico, por lo que en el Plan Parcial se deberá soterrar la citada línea adaptándola al trazado de los viales planteados en el mismo.



Infraestructuras existentes. Electricidad. Información gráfica elaborada a partir de la información aportada por la compañía suministradora

**A.5.8. Afecciones por Normativas Sectoriales.**



El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de T. Afecciones y Servidumbres del Sector en sesión celebrada el día 2-3-NOV. 2017 y en el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de T. Aprobado por el Sr. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

#### A5.8.1. Vías Pecuarias

Al amparo de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, se procede a la determinación de esta legislación sectorial sobre el sector.

El ámbito territorial se encuentra afectado por la vía pecuaria "Colada del Puente de la Vega a Mojicas", número 15 de la clasificación del término municipal de Tarifa, aprobada por Orden Ministerial de 28 de enero de 1941, con una anchura de 25 metros.

Según los documentos obrantes en el Fondo Documental de Vías Pecuarias, esta Colada coincide en su recorrido en ésta zona con la antigua nacional 340, hoy denominada Calle Batalla del Salado, aunque con mayor anchura.

Se trata de una vía pecuaria no deslindada, incluida en el Inventario de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía (2012). La anchura de esta vía es de 25 m. Su dirección es de Norte a Sur y Sureste. Su recorrido dentro del término es de unos 3 km. Dicha vía atraviesa el ámbito de actuación en su parte oeste.

Para ello se ha consultado el PROYECTO DE CLASIFICACION DE LAS VIAS PECUARIAS del Municipio de TARIFA, realizado en el año 1965 y aprobado por orden ministerial 25/05/1965.

En este documento se verifica la existencia de 34 vías pecuarias en el municipio, lo que aporta idea del carácter agroganadero de la comarca, hallándose entre éstas la Colada del Puente de la Vega a Mojicas. cuya descripción literal dice:

#### COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS.-

*Arranca del arroyo de la Vega y Cañada Real de Algeciras-Medina junto al Puente Viejo con dirección hacia el S. en busca de la población, pasando junto a la huerta del Prado que está en la izquierda, cruzaba junto a la huerta del Prado que está en la izquierda, cruzaba a continuación un F.C. a las Canteras y poco después deja por la izquierda el Pozo Blanco y sube la Cuesta de Salguero, siguiendo después por la izquierda de la carretera general, cruzándola más adelante por el Puente de Martín Roldán y Km. 83, penetrando en la población junto con la carretera por el sitio el Fielato. Desde aquí hasta la salida de Tarifa por el Km. 84 toda la Vía está interrumpida con edificaciones modernas.- Después se dejaba por la derecha el Molino de Viento, caminando ahora por la población a pasar entre las tapias del Convento y Depósito del Agua, a dar otra vez a la carretera Cádiz-Málaga y en este sitio es donde se aparta por la derecha la Colada de la Costa o Camino de Algeciras, siguiendo la que se describe con dirección NE. Junto con la carretera, con el Cementerio por la izquierda y llegar al Ventorrillo de Mojica donde se une con la Colada de este nombre y sitio de la Fuente Mojicas.*

*La anchura de esta vía es de veinticinco metros (25 mts.). Su dirección es de N. a S. y NE.- Y su recorrido dentro del término es de unos tres mil metros (3.000 mts.).- Se considera Necesaria.*

Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias. Tarifa, Cádiz. B.O.E. 01-06-1965

La presencia de este condicionante conlleva una evaluación posterior que determinará si las actuaciones que conformarán el Plan comprometen o no la naturaleza y los fines de las mismas.

#### A.5.8.2.Carreteras

En el ámbito de actuación de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" en el término municipal de Tarifa no se afecta ninguna carretera de la Red Autonómica de Andalucía.

#### A.5.8.3.Parque Natural del Estrecho (PNE/15/136/OBR)

La actuación objeto de esta Modificación Puntual del PGOU de Tarifa se localiza fuera del ámbito del Parque Natural del Estrecho y del Paraje Natural Playa de los Lances, y de acuerdo con el servicio de Gestión del Medio Natural no son previsibles afecciones relevantes a georrecursos, montes públicos, ecosistemas o taxones de flora y fauna silvestre de interés.

#### A.5.8.4.Dominio Público Hidráulico

En la redacción de este documento se han seguido los criterios del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio

El sector colinda con la línea de Dominio Público Hidráulico y la zona inundable del arroyo innominado 1 del "Estudio en materia de aguas referido a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa del Sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO", anexo a este documento, no afectando al DPH.

El sector no afecta al DPH, conforme a la delimitación técnica, facilitada el pasado 6 de abril de 2017, por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas.

#### A.5.8.5.Patrimonio arqueológico

No se ha localizado ninguna evidencia estructural de época histórica anterior al s.XX, Si existen evidencias de tránsito antrópico al visualizar sobre el terreno restos de fragmentos de cerámica desde época romana, no concretiza los periodos históricos al que puedan pertenecer los fragmentos al tratarse de cerámicas comunes.

Se documentan dos nidos de ametralladoras y una torre funcionalidad desconocida pero de factura similar a las construcciones militares (Posible torre de Control)

Con relación a los dos nidos de ametralladoras se procederá a la conservación y protección de los mismos previendo, así como su integración en zonas verdes.

Durante los movimientos de tierra se tomará como medida cautelar una Actividad Arqueológica Preventiva de control. La actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en esta Delegación Territorial el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de obra. Bajo efectos del artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

El Ayuntamiento de Tarifa, en su sesión de Pleno de fecha 23 NOV. 2017, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, autoriza la actuación de obra que se describe en el expediente de modificación puntual del PGOU de Tarifa, en el sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO".

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

## B. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### B.1. Objeto de la Modificación

El objeto de esta Innovación con carácter de Modificación Puntual del PGOU vigente –Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa- no provoca una alteración ni integral ni sustancial de la ordenación establecida en el mismo. Se trata de una alteración puntual de la clasificación del suelo en un ámbito que no afecta a suelos especialmente protegidos sino que con esta modificación se da cumplimiento a las directrices establecidas por el POT del Campo de Gibraltar en los términos que en él se concretan, con la finalidad de dar respuesta a la demanda turística del municipio.

El objeto de este Documento para la Modificación Puntual de Elementos del PGOU de Tarifa es ordenar un nuevo espacio que dote de capacidad al municipio para responder a la importante demanda de alojamiento turísticos de carácter hotelero y actividades asociadas a los mismos: la celebración de congresos, actividades deportivas y de ocio, encaminadas a la generación de empleo y bienestar económico a los habitantes de la población y entorno de forma continuada en el tiempo.

Tarifa, a diferencia de otras zonas más saturadas de la costa andaluza, es un municipio con un elevado potencial turístico debido a su excepcional enclave, patrimonio, condiciones climáticas y consolidación como destino turístico de ocio y deporte, ello sin haber comprometido la calidad de sus recursos naturales como suelo, flora, fauna, paisaje o usos tradicionales.

En definitiva, se busca la puesta en valor de uno de los mejores espacios turísticos litorales, ambientalmente bien integrado, para generar un desarrollo urbano de alto contenido en plazas hoteleras y establecimientos turísticos de ocio, comercio y actividades que potencien los valores específicos con los que cuenta el municipio. Impulsar los productos que pongan en valor los recursos naturales, culturales, territoriales y paisajísticos de Tarifa, potenciando su complementariedad y la generación de sinergias entre segmentos, la imagen de calidad del destino y la implicación de la población local en la experiencia turística.

El desarrollo de la propuesta, está enfocado a crear un **producto de calidad, integrado y permanente**, que **desestacionalice la oferta turística actual**, generando equipamientos y servicios que permitan su ocupación durante todo el año, así como el mantenimiento de empleo permanente, actualmente sometido al ciclo temporada estío/inverno.

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de **158.928 m<sup>2</sup>** y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa.

El Ayuntamiento de Tarifa, ha reconocido la oportunidad de desarrollo urbanístico de estos suelos, en colaboración con la sociedad propietaria de los mismos.

El presente Plan ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017, y me es remitido a informe de los organismos que cursan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

### B.2. Criterios básicos que motivan la Modificación.

El entorno económico y social de Tarifa y la realidad turística existente caracterizada por la elevada competencia, las nuevas tecnologías y las redes sociales aplicadas a las actividades productivas, la globalización y sobre todo la presencia de una clientela turística más autónoma y más interesada en la búsqueda de experiencias enriquecedoras motivan un cambio que sienta las bases para un nuevo modelo de desarrollo turístico. Se hace necesaria una nueva cultura basada en la sostenibilidad, en la responsabilidad, la innovación y la calidad.

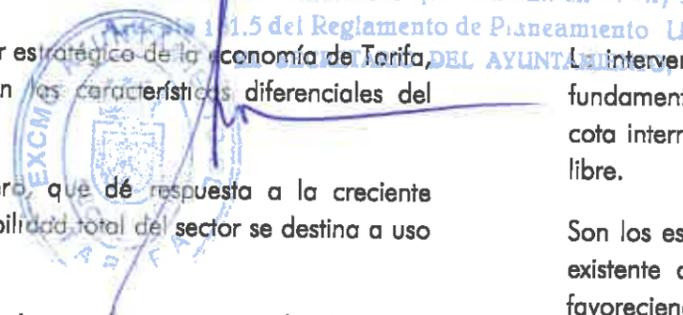
La ordenación territorial que el POTCG propone en el ámbito de la costa atlántica, donde se inserta el sector, el que se propicie un modelo con mayor participación de los establecimientos turísticos empresariales, reduciendo el alojamiento residencial de temporada, la integración del espacio turístico en el territorio y el establecimiento de una red de transporte público y conexiones internas en medio no motorizados, junto con la ordenación de los espacios que deben ser destinados al uso y disfrute público. Por tanto, tiene como finalidad ordenar y canalizar las potencialidades existentes en torno a los dos segmentos de especial importancia para este municipio: turismo de viento (surf, windsurf y Kitesurf) y turismo de naturaleza (avistamiento de cetáceos y turismo ornitológico), complementados por la corta temporada de sol y playa estival siendo estos los dos pilares en los que se basarán las actividades generadas por el desarrollo planteado.

La presente innovación de planeamiento encuentra un aval en el propio sistema legislativo de la Comunidad Andaluza. Así, en la Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se plantea como uno de los objetivos de la Ley *conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; hacer de éstas espacios de convivencia y espacios vividos, a través de las dotaciones necesarias y de la revalorización y reequipamiento de aquellos sectores urbanos que lo precisen, o establecer criterios propios para la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural, en coordinación con la legislación sectorial existente...*

Los criterios generales que motivan esta Modificación Puntual son los siguientes:

- Generar un sector de suelo urbanizable de uso global turístico donde implantar el necesario desarrollo turístico del municipio de Tarifa y del Campo de Gibraltar que sea el motor económico de reactivación para esta zona tradicionalmente deprimida, capaz de potenciar los valores ambientales y naturales del territorio y relanzar la actividad turística sostenible y de calidad que sirva de elemento captador de nuevas inversiones que reactiven la economía de la región.
- Dar cumplimiento al artículo 35.3 de la LOUA, por el cual se obliga a los municipios a proceder a la modificación de sus instrumentos de planeamiento general, para adaptar sus determinaciones a la planificación territorial, que venga contenida en los Planes del Ordenación del Territorio de ámbito subregional, cuya entrada en vigor les venga sobrevenida.
- Establecer un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso turístico que dé respuesta a la demanda hotelera de Tarifa, en virtud de la capacidad que el POT del Campo de Gibraltar concede a los instrumentos de planeamiento general.

**DILIGENCIA:** El presente Plan ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión plenaria celebrada el día 2-3 NOV. 2017, y fue el remitido a informe en el expediente.



- d) Impulsar el turismo sostenible en el medio litoral como sector estratégico de la economía de Tarifa, generador de empleo y desarrollo económico, basado en las características diferenciales del territorio.
- e) Dotar de capacidad alojativa turística de carácter hotelero, que dé respuesta a la creciente demanda, garantizándose que al más del 50% de la edificabilidad total del sector se destina a uso turístico.
- f) Clasificar como suelo urbanizable sectorizado, en coherencia con la estructura urbanística del territorio; ubicándose colindante con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de este crecimiento y garantizándose la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- g) Proteger los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad. El uso eficiente y sostenible de este ámbito de suelo, con una ubicación estratégica dentro del municipio, como potencial recurso, destinando los espacios más idóneos para un uso turístico a la implantación de aquellas actividades susceptibles de generar mayor nivel de empleo y valor añadido en la economía local.
- h) Establecer una urbanización de gran valor a nivel de paisaje urbano, habilitando espacios en los que se desenvuelve la estancia de las personas potenciando un turismo calidad, con el fin de potenciar su dotación con equipamientos específicos como puede ser un Centro de Interpretación del Estrecho o Centro de Congresos demandado por la actual corporación municipal.
- i) Impulsar la accesibilidad universal a los recursos y servicios turísticos, así como el acceso a la información en igualdad de condiciones y fomentando el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

La intervención se estructurará desde la ordenación del espacio dotacional, ubicando los equipamientos fundamentalmente en las zonas bajas, rehabilitando algunas de las edificaciones fabriles en desuso, o en la cota intermedia, articulando las futuras plazas y sirviendo de tránsito transversal a las bandas de espacio libre.

Son los espacios libres los protagonistas de la propuesta de ordenación. Bandas paralelas a la vaguada existente que desde las cotas más altas van buscando el mar a modo de corredores ecológicos y favoreciendo la accesibilidad de las cotas más altas.

Se incorporan a la ordenación en uno de los principales itinerarios peatonales los fortines existentes, que coinciden con lugares de gran visibilidad sobre el paisaje, dando el primer paso para la generación de una red de parques que reconozcan el espacio fortificado del cerro de Albacerrado.

La edificación se ubicará en las cotas altas dejando las zonas de mayor pendiente a los espacios libres de carácter general y local según establece el POT.

Los usos turísticos de carácter hotelero se instalarán en las cotas superiores, de mayor visibilidad sobre el litoral, complementando a estos, los usos comerciales se ubican en torno a las plazas conectadas visualmente con las playas a la vez que protegidas del levante, el uso residencial complementario se ubicará de bisagra entre la zona hotelera y de equipamiento generando la diversidad de usos de la ciudad mediterránea defendida desde el Plan Territorial de Andalucía.

Sobre estos objetivos genéricos, se desarrolla la ordenación global del ámbito de la Modificación Puntual, como corresponde a su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado para alcanzar una calidad integral atendiendo a los diversos servicios, establecimientos y destinos turísticos, incorporando la accesibilidad como objetivo a alcanzar en las estrategias de actuación.

**B.3. Determinaciones urbanísticas de área de suelo urbanizable sectorizado SUS-TA-02 "Albacerrado".**

La actuación se basa en la clasificación urbanística del ámbito sur de Albacerrado como suelo urbanizable sectorizado, de uso global turístico, para un posterior desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Para ello, y siguiendo los parámetros de compacidad y densidad de la ciudad mediterránea (POTA), se reconoce la singularidad del emplazamiento, poniendo en valor una topografía altamente transformada durante el pasado siglo. Es por ello que la estrategia de ocupación del suelo surge de la lectura intencionada de un territorio antropizado, una topografía modificada, poniendo en valor los vacíos generados por las canteras producidas para la extracción de material necesario para abastecer la fabricación de ladrillo en las antiguas instalaciones ubicadas en la parcela.

**B.3.1. Determinaciones de la ordenación estructural.**

El nuevo Sector SUS TA-02 "ALBACERRADO" pasará a clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado, con Uso Global Turístico. El sector deberá desarrollarse mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, según el artículo 13 de la L.O.U.A. y ejecutarse a través de sus correspondientes instrumentos de planeamiento y proyectos de Urbanización y Parcelación.

El nuevo Sector SUS TA-02 "ALBACERRADO" pasa a definir una única y nueva Área de Reparto coincidente con sus límites y con las mismas condiciones de aprovechamiento y uso que resultan de la media del municipio para el uso global turístico.

**-Cálculo del aprovechamiento medio del sector**

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados en el planeamiento general de un municipio. Se consigue que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones, realizadas en sede de planeamiento urbanístico, se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

Para el desarrollo del SUS-TA-02 "ALBACERRADO" se delimita un área de reparto independiente sabiendo que el único límite que impone la LOUA en el art.60 apartado c) para el caso de que en el suelo

AGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado  
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017

urbanizable sectorizado u ordenado se definan más de un área de reparto, es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) no podrán ser superiores al 10%.

También puede utilizarse otros coeficientes en el cálculo del aprovechamiento medio con la finalidad de ponderar otras circunstancias como es la incidencia de determinados usos o tipologías diferenciadas en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras (art.61.2).

El aprovechamiento medio para el único área de reparto establecida por el PGOU para el suelo urbanizable sectorizado es de 0,098 UA/m<sup>2</sup>.

Dispone el art.60 de la LOUA que las figuras de Planeamiento General determinarán el aprovechamiento medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología.

Por tanto el cálculo del aprovechamiento, a partir de los coeficientes planteados desde el PGOU y la posterior adaptación a la LOUA, para el sector planteado sería:

La LOUA ofrece la forma de llevar a cabo el cálculo del aprovechamiento medio. Estableciendo que en el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene:

SECTOR	COEF.EDIF	SUPERFICIE SECTOR	EDIFIC. TOTAL	COEF. ZONA	COEF. SECTOR	COEF HOMOG	APROVECH OBJETIVO	A.M
DENOMINACIÓN	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t	m <sup>2</sup> SUELO	m <sup>2</sup> edificables	CZ	CS	CH	UA	UA/m <sup>2</sup> s
SUS TA 02 ALBACERRADO	0.3	158.928	47.678	0.7	0.52	0.36	17.164	0.108

"dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".

El cálculo, en base a los coeficientes establecidos desde el PGOU, da como resultado un aprovechamiento medio resultante de 0.108 UA/m<sup>2</sup> siendo inferior al 10% la diferencia entre éste y los aprovechamientos medios del resto de áreas de reparto en suelo urbanizable.

El PGOU de Tarifa de 1990 no aporta coeficientes por uso y tipología de los diferentes usos lucrativos que se desarrollan en el sector. Sí considera coeficientes de zona (CZ), coeficientes para el Sector (CS) y coeficientes de Homogeneización (CH).

**- Coeficiente de uso y tipología:**

En la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de 2010 se introduce la incorporación del coeficiente 0,7 para las viviendas protegidas. La edificabilidad residencial destinada a viviendas con algún tipo de protección pública supone un 30,00 % de la edificabilidad máxima permitida para uso residencial, cumpliendo así con las determinaciones del artículo 10.1.A.b de la L.O.U.A.

De acuerdo con la información municipal facilitada por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Tarifa los coeficientes de uso y tipología de este sector serán los siguientes:

En la determinación del aprovechamiento medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

	Coeficiente de uso y tipología m <sup>2</sup> t utc/m <sup>2</sup> t
Residencial con Edificación Abierta	1,09
Hotelero	0,96
Equipamiento Comercial	0,91
VPO	0,70

- Coeficientes de uso y tipología

**-Coeficiente de Zona:** 0.7 para sectores de uso turístico.

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir el sumatorio de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe de realizar la operación de homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás (art.61.1). La LOUA no exige que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

**-Coeficiente de Sector:** 0.52 calculado en función de la ubicación del sector y los sobrecostes de urbanización del mismo, debido fundamentalmente a sus características físicas.

- Coeficiente zonal o de localización

**-Coeficiente de Homogeneización:** 0.36 como resultado de la aplicación de todos los coeficientes a las correspondientes edificabilidades.

De forma potestativa, puede establecerse un coeficiente para cada área urbana o sector en relación con las demás, en función de su situación en la estructura territorial.

El criterio general seguido por el presente documento ha sido incorporar la edificabilidad máxima de estos sectores de suelo urbanizable con uso característico turístico, contemplando la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

- Coeficiente para usos de interés social

También pueden establecerse coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social (art.61.4).

Si bien la L.O.U.A. en su artículo 10.1.b) establece que; *El Plan General de Ordenación podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que además por su tipología no se consideren aptos*

para la construcción de este tipo de viviendas...lo que respalda el no considerar reservas para viviendas protegidas en este sector tan singular.

Se mantiene la proporción de los estándares de espacios libres exigidos aumentando las reservas en el interior del sector a razón de 14,28 metros cuadrados de sistema general de espacios libres por habitante, teniendo en cuenta que se aplica una ratio de 2,4 habitantes por vivienda. De esta manera la necesaria introducción de la reserva del 30% de la edificabilidad en estos sectores, no provoca alteración en los aprovechamientos que el planeamiento vigente les otorga.

Análisis de aprovechamientos:

Aprovechamiento objetivo: **17.164** UAs

Aprovechamiento subjetivo: 14.743 UAs

Cesión (14,10%): 1.716 + 704 UAs

De este cálculo del aprovechamiento objetivo obtenemos el aprovechamiento medio del sector:

Aprovechamiento medio: 0,108 UAs/m<sup>2</sup>

Por último, al amparo de lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, y tal como se justificará en este documento, resulta de aplicación en la presente innovación la exención de la obligación de establecer un porcentaje de reserva para vivienda protegida, produciendo su compensación mediante un **incremento de cesión** en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C.e) de la LOUA.

El incremento de cesión que corresponde al Ayuntamiento de Tarifa será el incremento de aprovechamiento objetivo que se produce al considerarse inoportuno la introducción de viviendas protegidas. Por tanto, calcularemos el aprovechamiento objetivo sin considerar vivienda protegida y la diferencia que exista con el anteriormente calculado será el incremento de cesión de terrenos al ayuntamiento junto al 10% de cesión obligatoria.

El aprovechamiento objetivo será de **17.164** UAs, no obstante el aprovechamiento subjetivo y la cesión serán los que se han calculado anteriormente, por lo que existe un incremento de cesión de terrenos al Ayuntamiento equivalentes a 704 UAs que se satisfará en metálico.

**RESOLUCIÓN.** El presente Plan **ha sido aprobado** provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 NOV. 2017** y fué el remitido a informe de los organismos que concurren en el expediente de acuerdo con el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Tarifa.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



Las determinaciones de carácter estructural de sector son:

#### SUS-TA-02 'ALBACERRADO'

SUPERFICIE DEL SECTOR	158.928 m <sup>2</sup>
CLASIFICACIÓN	Urbanizable Sectorizado
USO GLOBAL	Turístico
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.678 m <sup>2</sup>
NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL	Baja
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	238
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO:	0,108 UA/m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	17.164 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	14.743 UAs
CESIÓN:	1.716 UAs
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	8.154 m <sup>2</sup> s
INCREMENTO DE CESIÓN COMPENSATORIA POR EXENCIÓN DE VP	704 UAs
USOS INCOMPATIBLES	Actividades industriales y grandes superficies minoristas (art.62 POTCG)

El Plan Parcial de Ordenación podrá delimitar varias unidades de ejecución independientes. En el caso de ejecutarse más de una unidad de ejecución, éstas deberán ser proporcionales en cada una de las mismas y cumplirán lo estipulado en el art. 105 de la LOUA.

#### B.3.2. Determinaciones preceptivas de ordenación pormenorizada

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
DOTACIONES	48.473 m <sup>2</sup> s
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	32.580 m <sup>2</sup> s
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	15.893 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.840 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD COMERCIAL TURÍSTICO	7.152 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.686 m <sup>2</sup> t
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
USOS INCOMPATIBLES	Actividades Industriales y grandes superficies minoristas
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación
PROGRAMACIÓN	Plazo total:4 años Plazo Planeamiento: 2 años

#### Criterios generales de la ordenación pormenorizada detallada

- Se destinará la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado para la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo asociado a deportes náuticos.
- Se integrarán los fortines en los espacios libres locales, además de plantear un itinerario que a modo de parque lineal conecte los mismos.
- Se procurará la generación de espacios donde se integren distintos usos, en la búsqueda de un modelo de ciudad mediterráneo.

AGENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión de Pleno celebrada el día 23 NOV. 2017, fue el remisor el informe de los servicios que se adjuntan al expediente de modificación del artículo 13.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

#### Determinaciones vinculantes

- Se considera vinculante el trazado viario y de SGG de Espacios libres.
- Los espacios libres deben cumplir lo establecido en el Art 10 de la LOUA.
- Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Otras determinaciones

La ordenación deberá tener en cuenta la existencia de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándola de un carril bici y en paralelo a la calle Batalla del Salado para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona industrial.

Esta Modificación Puntual del P.G.O.U. establece el desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable denominado SUS-TA-02 "ALBACERRADO" para Uso Turístico que mediante la redacción de un Plan Parcial contendrá, de acuerdo con las exigencias al respecto de la L.O.U.A. y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante R.P.U.), las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando el sector definido en presente modificación del P.G.O.U.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, en caso de ser obligatorio.
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales, sanitarios u otros servicios de interés público y social, en caso de ser obligatorio.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las P.G.O.U., con señalamiento de alineaciones y rasantes, zonas de protección de la red viaria y previsión de aparcamientos.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevean las P.G.O.U.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización, y en su caso, de edificación.

Además de las determinaciones anteriores, el futuro Plan Parcial, por referirse a una urbanización de iniciativa particular contendrá las siguientes:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización.

b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquí y los futuros propietarios, en orden a:

1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.
  2. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la ley.
  3. Conservación de la urbanización según los términos expresados en el convenio de planeamiento que sea firmado entre la propiedad y el Ayuntamiento.
- c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en los términos permitidos por el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, en el plazo de un mes a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.
- d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

#### B.3.3. Determinaciones potestativas de ordenación pormenorizada.

MÍNIMA EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	23.840 m <sup>2</sup> t
NÚMERO MÍNIMO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	571
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.686 m <sup>2</sup> t
DENSIDAD RESIDENCIAL	14,97 Viv/has
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	238

#### B.3.4. Resumen de las alteraciones introducidas por la Modificación Puntual.

En resumen, la presente Modificación Puntual pretende habilitar un nuevo espacio denominado "Albacerrado" mediante la clasificación como urbanizable sectorizado un ámbito de suelo clasificado actualmente como no urbanizable de carácter rural o natural.

- Se clasifica un nuevo sector como suelo urbanizable.
- Se establece una nueva Área de Reparto con su correspondiente aprovechamiento.
- Se plantea la mejora de importantes infraestructuras urbanas de carácter general en el municipio de Tarifa, como el problema de depuración del municipio.
- Se aumentan los sistemas generales del municipio.
- Se incorporan nuevas dotaciones equipamientos de carácter local.
- Se plantea el crecimiento de usos turísticos, comerciales y de vivienda en el ámbito.

PRESENTE PLAN ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017. El Secretario del Ayuntamiento.

**C. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**C.1. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.**

Se redacta la presente Innovación con carácter de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente con el objeto de incorporar al suelo urbanizable del municipio de Tarifa el ámbito de Albacerrado, como sector de uso turístico, en cumplimiento de las directrices del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

La finalidad, por tanto, de esta innovación del Plan General de Tarifa es la clasificación de una bolsa de suelo no urbanizable de carácter rural o natural como suelo urbanizable para materializar, a corto/medio plazo, un nuevo desarrollo turístico y una oferta terciaria y residencial, coadyuvando al impulso económico del municipio.

La ralentización en la revisión del Planeamiento General de Tarifa, iniciada con un documento de Avance en el año 2004 que no ha cristalizado en revisión definitiva, invita a la búsqueda de nuevas alternativas para la puesta en carga de un sector con valor estratégico para el municipio.

Con esta actuación urbanística se satisface de forma evidente y en un corto período de tiempo, la necesidad proclamada por el POT del Campo de Gibraltar, de dotar de mayor oferta turística a los municipios del litoral, y en concreto, para Tarifa como municipio con "marca territorial de identidad del patrimonio andaluz", al tiempo que impulsar la actividad económica de la ciudad.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística tienen vigencia indefinida, así lo establece nuestro legislador –artículos 35.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA)-, siendo ésta una cuestión pacífica entre la doctrina y la jurisprudencia. Así, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1979 dispone que en la ordenación urbana rige la regla de la vigencia indefinida de los planes, respondiendo a la idea de seguridad y estabilidad, muy necesaria en esta actividad.

**Régimen de la Modificación.**

A pesar de la vigencia indefinida de los planes, podrá llevarse a cabo su revisión o la modificación de alguno de sus elementos, conceptos éstos distintos. Así:

Por Revisión del planeamiento se entiende la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Por tanto, la Revisión se refiere al Plan en su conjunto y no a meros aspectos puntuales del mismo, o bien, a aspectos puntuales de tal naturaleza que hagan necesaria la revisión del modelo territorial.

Por Modificación, en cambio, habrá de entenderse cualquier otra modificación de planeamiento, aun cuando la alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan

la procedencia de revisar la programación del plan. Las modificaciones afectan por tanto a aspectos puntuales del plan.

Con respecto a la vigencia e innovación, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 36 Régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece:

1. *La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos...*

En el artículo 37 de la LOUA define el concepto de Revisión de los instrumentos de Planeamiento. Así, en el apartado I establece:

*"Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida en los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística".*

Por último, en el Art.38. "Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto procedencia y límites".

"Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

1. *El Plan General de Ordenación Urbanística,...deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.*
2. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente".*

Por su parte, el Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar, aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre y publicado en BOJA número 54, de 19 de marzo de 2011, establece, con carácter de Directriz, la oportunidad para los instrumentos de planeamiento general de los municipios integrantes en su ámbito -entre el que se encuentra el municipio de Tarifa- de clasificar nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que den respuesta a la demanda turística del ámbito, determinando con ese mismo carácter los criterios que deben cumplir estos nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico.

Y el artículo 35.4 b) de la LOUA dispone que "la entrada en vigor sobrevenida de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará la adaptación de las normas del instrumento de planeamiento urbanístico en la forma en que establezcan sus directrices."

Por último, poner de manifiesto que la presente innovación no es causa de revisión en aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA, según redacción dada por la Ley 2/2012 según su

artículo único quince. Con esta reforma, concluyó la eficacia en Andalucía de la regulación supletoria establecida en la Disposición Transitoria Cuarta del real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio de la Ley del suelo de 2008, que disponía:

*“Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 18 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve por sí misma o en unión a las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial”.*

La citada Disposición Transitoria del RDL 2/2008 fue aplicada en la Comunidad Autónoma Andaluza hasta que el legislador andaluz no procediera a regular los casos en que el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación.

Pues bien, el nuevo apartado 2 del artículo 37 de la LOUA, en su párrafo segundo, dispone en relación con lo debe entenderse como revisión, lo siguiente:

*“A tales efectos se considera que una innovación trascienda del ámbito de una actuación conllevando la revisión del planeamiento, aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de las superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a los previstos en el apartado 4 del artículo 17”*

En los cuatro últimos años, desde la fecha de aprobación inicial de la presente Innovación, no se han aprobado definitivamente ninguna modificación puntual de Plan General que suponga un incremento de población o de superficie de suelo urbano. Además, la presente Innovación implica un crecimiento de población del **6.63%, inferior al 25%**. Y tampoco la presente Innovación supone un incremento del 25% del suelo urbano (descontando el correspondiente a los sectores de suelo urbano no consolidado), ya que la superficie objeto de la presente Innovación es de 158.928 m<sup>2</sup> y la superficie total del suelo urbanizado del término municipal de Tarifa es de 4.389.450 m<sup>2</sup>, (según resulta del documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA), por tanto, la presente Innovación representa un **crecimiento del 3.62 %** en relación al suelo urbanizado del término municipal de Tarifa.

En conclusión, la presente Innovación no cumple los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 37 de la LOUA para que conlleve la revisión del Plan General, sino que se trata de una **Innovación con carácter de Modificación Puntual**.

## C.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA AL MODELO DE CIUDAD.

Aunque la modificación no posee ordenación pormenorizada, por tratarse exclusivamente de un cambio en la clasificación de suelo, los datos generales dan las claves para poder interpretar el modelo de ciudad planteado. Se trata de un modelo de edificabilidad moderada (0.3 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t) de uso global turístico, con

comercio y compatible con usos residenciales, que planteará un modelo compacto y multiusos que a su vez liberará gran parte del suelo para usos dotacionales que, situados junto a la calle Batalla del Salado ayudaran a la integración entre el nuevo sector y las manzanas, algunas de vivienda protegida, situadas al otro lado de la calle.

Por tanto, el modelo de ciudad propuesto intenta sigue las directrices marcadas por el POTA para la red de ciudades intermedias:

1. *El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesaria la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, en Europa y en el Mundo.*

2. *De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.*

*El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.*

3. *Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.*

*En las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.*

*Frente a las tendencias menos deseables que adopta a veces el reciente proceso de urbanización, deben constatar y destacarse las oportunidades que se derivan del reconocimiento de los valores de la ciudad histórica andaluza, de raigambre mediterránea, en tanto ciudad compacta y de compleja diversidad, apoyada en un orden territorial equilibrado en la escala regional. Factores todos ellos que pueden ser utilizados para el logro de mejores niveles de calidad de vida y de sostenibilidad urbana. (POTA Título 3 Capítulo 1).*

El modelo de implantación turística que se plantea recoge los criterios generales de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y su ordenación responde a los criterios que el POT del Campo de Gibraltar indica en el artículo 56 de su normativa.

AGENCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 2-3-NOV-2017, y fué remitido a informe de los organismos que constan en el expediente

Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Tarifa

Así mismo se establecen las trazas principales para el planteamiento de desarrollo de una ordenación estudiada bajo criterios de sostenibilidad ambiental, que articulará el territorio, que se adaptará a la topografía, e integrará los elementos preexistentes, naturales y patrimoniales, en la ordenación

Igualmente se establece su sistema viario en continuidad con el resto del sistema viario de Tarifa, se destinarán los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social

Se da la circunstancia de que la estación de autobuses se sitúa junto a la glorieta de entrada, y tanto la red de autobús público como el carril bici discurren por la vía que marca el límite sur del sector (calle Batalla del Salado).

En resumen, la nueva ordenación justifica expresa y concretamente las mejoras que supone para el bienestar de la población, basándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de la LOUA. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, mejoran su capacidad y funcionalidad, cumpliendo con mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en la nueva ordenación.

### C.3. MARCO JURÍDICO DE LA INNOVACIÓN.

#### C.3.1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 35.3 de la LOUA se hace obligatoria la Modificación del PGOU por parte del Ayuntamiento de Tarifa a fin de adaptar sus determinaciones a la planificación territorial del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

El régimen de la Modificación Puntual de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento queda establecida para el territorio andaluz por la Ley 7/2002 en su artículo 36.

Los documentos de planeamiento se innovarán o modificarán por instrumentos de su misma clase, debiéndose atender a las reglas de ordenación, documentación y procedimiento fijados en el artículo 36.2 de la misma Ley.

#### Por lo que respecta a la ordenación:

La propuesta supone una mejora para el bienestar de la población de Tarifa y su entorno territorial asegurando los fines de la actividad pública urbanística y las reglas de ordenación regulados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido la Modificación Puntual contempla las siguientes mejoras:

- La propuesta plantea un desarrollo urbanístico sostenible y cohesionado apostando por un modelo turístico, que de acuerdo con la ley de Turismo de Andalucía, atiende a la realidad cultural y, medioambiental, económica y social del Campo de Gibraltar y favoreciendo la desestacionalización del sector turístico, lo que supone una mejora en la estabilidad económica y laboral del municipio.

La Modificación Puntual garantiza una reserva de suelo para equipamiento y espacio público superior al nivel elevado de los estándares que establece la Ley de Ordenación de Urbanística de Andalucía en su artículo 17 para el uso global turístico.

Esta mejora no es solo de carácter cuantitativo, la urbanización del ámbito procurará la ampliación de la red de espacios públicos y equipamientos del municipio, generando una serie de corredores verdes que permitirán el tránsito público desde las playas hasta las cotas superiores del cerro de Albacerrado proporcionando un nuevo espacio público desde el que divisar la Isla de Tarifa, el conjunto histórico, las playas de Tarifa y el litoral africano.

- La Modificación Puntual asegura la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística, garantizándose la cesión municipal del diez por ciento (10%) del aprovechamiento y el incremento de cesión por exención de vivienda protegida, lo que supone un catorce por ciento (14,10%) de cesión del aprovechamiento urbanístico del desarrollo del sector.

#### -Justificación de la proporción y calidad de dotaciones según el Art. 36.2 a) 2º de la LOUA.

La Modificación Puntual aumenta el aprovechamiento objetivo y lucrativo, por lo que contempla las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones generales existentes, según determina el artículo 36.2.a.2a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En este sentido, el estándar de Sistema General de Espacios Libres para el municipio de Tarifa, fue determinado en la Adaptación Parcial del Texto Refundido de la Adaptación y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en 14,28 m<sup>2</sup>/habitante, por lo que dicho estándar es el mínimo que debe cumplir la Modificación Puntual. Este documento incorpora, por tanto, un nuevo sistema general de espacios libres que supera el estándar mencionado cumpliéndose así las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones generales.

La LOUA, en su artículo 10.1. A) b), determina, para cada sector con uso residencial, reservas los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

El mismo apartado citado del artículo 10 LOUA, prevé la posibilidad de eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores concretos que tengan una densidad inferior a 15 viv./ha y que además, por su tipología, no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas.

Así, en el Sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" se prevén 238 viviendas, lo que supone una densidad de 14,97 viv/ha. Por otro lado, se trata de un sector con uso global turístico, que se propone en aplicación de las Determinaciones del POTCG, lo que indica que la tipología de vivienda prevista para este Sector lo convierte en un ámbito no apto para albergar este tipo de vivienda protegida.

En compensación a la exclusión de viviendas protegidas en el ámbito, el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, prevé la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, y de manera excepcional, para el caso de modificaciones o revisiones parciales de planeamiento, que es el caso que nos ocupa, en

**BUJIGENCIA.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23-NOV. 2017. y fue el remitido a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Ayuntamiento de Tarifa.

lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de los terrenos hasta el máximo del 20%, en cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Este incremento de cesión se realiza a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención.

En los sectores de suelo urbanizable, como el caso que nos ocupa, esta exención y el correlativo incremento de cesión se podrá llevar a cabo si se justifica que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad en el conjunto del PGOU es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Tarifa se encuentra en trámite de aprobación, de cuyos datos de registro de demanda de este tipo de vivienda y la disponibilidad que el PGOU ofrece, se deduce que con las reservas para vivienda protegida contempladas en documento de Adaptación Parcial es suficiente para dar respuesta a las necesidades municipales de vivienda protegida, no siendo necesaria la incorporación de vivienda protegida en el sector planteado.

Según los informes estadísticos aportados por el Ayuntamiento y analizando el registro municipal de demandantes de vivienda protegida de Tarifa es conveniente optar por un desarrollo turístico frente a un modelo residencial de temporada que genera demandas de servicios públicos de carácter supramunicipal: administrativos, seguridad, salud, concentradas en el periodo estival, someten las infraestructuras territoriales (red viaria, agua y energía) a una tensión que genera saturación y congestión y presentan, en conjunto, un balance entre costes territoriales y ambientales, por un lado, y beneficios económicos y sociales, por otro, desfavorable.

No obstante, de conformidad con la LOUA, se establece compensación económica sustitutoria del porcentaje de aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponde al Ayuntamiento como Administración Urbanística Actante y en concepto de participación pública de las plusvalías, así como por la cesión adicional anteriormente significada.

Por lo que respecta a la documentación:

El contenido documental sea adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, no siendo necesario, por su alcance, la integración de documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor.

Por lo que respecta al procedimiento:

Al tratarse de una Modificación que afecta a la ordenación estructural del municipio, la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el Art. 31.2.c de la L.O.U.A., en este caso la Dirección Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de Cadiz.

La Modificación Puntual no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres existentes, tan sólo un cambio de clasificación y la creación de una nueva zona de espacios libres, por lo que no requiere el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

**-Justificación de la proporción y calidad de dotaciones según el Art. 36.2 a) 2º de la LOUA.**

La presente modificación supone un incremento en el aprovechamiento lucrativo de las parcelas afectadas por lo que está obligada al cumplimiento del art. 36.2.a) 2º de la ley 7/2002 de diciembre modificada por la ley 2/2012 de 30 de enero, debiendo contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada. Literalmente:

*Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, ...deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

La modificación realizada supone un incremento en la edificabilidad de 0.3 m2t/m2s que se traduce en quinientas setenta y una plazas de alojamientos turísticos (571) y doscientas treinta y ocho viviendas (238), lo que supondría una población equivalente de 571 habitantes.

Para determinar las medidas compensatorias necesarias se considera el incremento poblacional que las viviendas supondrían, de acuerdo con el artículo 10, apartado 1.A.c)1 de la LOUA. Aplicando la ratio de 2,4 habitantes/vivienda establecido por la Orden de 29 septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y considerando el estándar de Sistema General de Espacios Libres que el plan vigente tiene en **14,28 m2 por habitante, supone un aumento de 571 habitantes que implica un incremento de espacios libres de 8.154 m².**

Este estándar de 14,28 m2 por habitante se recoge en el documento de corrección de errores de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, publicado en el BOP de Cádiz núm. 216, de 12 de Noviembre de 2013, como Anuncio del Ayuntamiento de Tarifa EDICTO N°. Expediente: A-1/2012, Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2013, por el que aprueba la corrección de errores en el documento técnico de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, aprobado por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23.03.2010, que figuran en el apartado 5.2 denominado "Cumplimiento de los Estándares de Espacios Libres establecidos por el PGOU de Tarifa" de la memoria justificativa y en el artículo 0.2.20 (sobre los Sistemas Generales) de las normas urbanísticas publicadas en el BOP núm. 205, de 27.10.2010, de la siguiente manera: "En la página 31, artículo 0.2.20, apartado 1, donde dice: "Se establece un estándar de 28,17 m2 de espacios libres por habitantes, cumpliéndose con los estándares mínimos establecidos por la LOUA en su artículo 10", debe decir: "Se establece un estándar de 14,28 m2 de espacios libres por habitantes, cumpliéndose con los estándares mínimos establecidos por la LOUA en su artículo 10".

**SUCESOS.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **2-3 NOV. 2017** y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente Art. 131.5 del Reglamento de Planeamiento b) **EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.**

**C.3.2. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).**

**Adecuación de la Innovación al modelo de crecimiento estipulado por el POTA.**

Conforme dispone la Ley 7/2002 en su artículo 35.c. La entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional comportará la obligación del municipio a proceder a la Modificación Puntual de sus instrumentos de planeamiento para la adaptación de sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

En este sentido, la presente Modificación Puntual recoge las determinaciones que, con carácter de Directriz, establece el artículo 62 del POT del Campo de Gibraltar aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, para los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general para dar respuesta a la demanda turística del ámbito:

- b) Se ubicarán colindantes con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de los nuevos crecimientos.
- c) Se garantizará que la edificabilidad para usos turísticos sea al menos del 50% de la edificabilidad total.
- d) El alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.
- e) Se garantizará la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- f) La servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y los escarpes topográficos se destinarán a espacios libres de uso y disfrute públicos, se garantizará su permeabilidad y sólo se admitirán implantaciones singulares destinadas a la actividad recreativa.
- g) La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.
- h) En el litoral se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización hacia la vertiente litoral de más de 60% de la superficie total de las fachadas y cubiertas de la edificación, quedando las superficies restantes apantalladas por espacios forestados o ajardinados. En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a que se hace referencia en el artículo 56.

Además, cumple con los criterios establecidos en su apartado 2, también con el carácter de Directriz:

Con la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) por el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, se establece en su artículo 62.2 que los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general para dar respuesta a la demanda turística. De acuerdo con ello se especifica que no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía los sectores urbanizables de uso turístico que cumplan, además, los siguientes criterios:

- a) *El techo edificable residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total de cada ámbito de ordenación.*

El ámbito SUS-TA-02 "ALBACERRADO" tiene un techo edificable de 47.678 m<sup>2</sup>t siendo su edificabilidad residencial de 16.686 menor del 35%.

*b) La capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales.*

La capacidad alojativa residencial es de doscientas treinta y cuatro (238) viviendas, equivalente al número de alojamientos planteados que son quinientas sesenta y una plazas (571)

- c) *No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies minoristas.*

No se plantean estos usos en la modificación planteada.

- d) *Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

Por tanto, con las determinaciones esbozadas, aplicadas **al sector que nos ocupa queda definido que su crecimiento no computa dentro de los crecimientos máximos del POTA.** Al mismo tiempo que aporta al Ayuntamiento la potestad para clasificar el suelo, con lo que podría llevarse a cabo con una Modificación Puntual del PGOU vigente.

Otras consideraciones recogidas en el Informe de Incidencia Territorial.

Las obras de la estación depuradora (EDAR) ya están finalizadas y se estima que estará en funcionamiento a finales de 2017, justificándose la disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos de acuerdo al informe sobre la capacidad de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de la empresa Aqualia, que se ha incorporado en el anexo 10 este documento, adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico del sector dándose cumplimiento a la Norma 45.4.e y 96.4 del POTA.

**C.3.3. Plan Ordenación del Territorio (POT) del Campo de Gibraltar.**

Además del cumplimiento de los distintos apartados del art. 62.2, desarrollados en el punto anterior, el POTCG formula una extensa estrategia a tener en cuenta en la presente innovación.

**La integración de la Innovación en el nuevo modelo territorial establecido por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.**

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar fue aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2012) y es el documento de referencia inexcusable para valorar la idoneidad de la propuesta de ordenación establecida en el presente innovación de Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa. En los párrafos siguientes se procederá a realizar una disección de aquellas determinaciones, directrices y recomendaciones de ordenación territorial de especial incidencia en los terrenos afectados por la innovación, estructurando el análisis en cuatro grandes apartados: Movilidad, Ordenación y Compatibilización de Usos, Crecimiento Urbano y Protección Territorial.

- a) **La adecuación de la Innovación al sistema de movilidad establecido en el POTCG. Los usos propuestos no tienen incidencia negativa sobre los grandes ejes estructurantes del área metropolitana.**

Albacerrado posee la condición de centralidad territorial y cercanía al núcleo histórico, una inmejorable conexión con el eje estructurante de Tarifa como es la calle Batalla del Salado que conecta en su prolongación con las dos conexiones de la red viaria planteada por el POTCG, la N-340.



Red de transporte planteada en el POTCG.

- b) **Los usos de turismo y residencial en relación con las directrices del POTCG sobre Ordenación y Compatibilización de Usos. La justificación de su emplazamiento y su integración en el nuevo modelo territorial propuesto por el POTCG.**

El desarrollo de la propuesta, enfocada a crear un **producto de calidad, integrado y permanente**, pretende **desestacionalizar la oferta turística actual**, generando equipamientos y servicios que permitan su ocupación durante todo el año y el mantenimiento de empleo permanente: actualmente sometido al ciclo temporada estival/invernal.

- c) **La orientación de los nuevos crecimientos en el POTCG.**

Tarifa, a diferencia de otras zonas más saturadas de la costa andaluza, es un municipio con un elevado potencial turístico debido a su excepcional enclave, patrimonio, condiciones climáticas y consolidación como destino turístico de ocio y deporte, ello sin haber comprometido la calidad de sus recursos naturales como suelo, flora, fauna, paisaje o usos tradicionales.

- d) **El POTCG y la Protección Litoral. El ajuste justificado de la zona de protección litoral.**

Albacerrado, fuera de consumir espacios naturales con el consiguiente impacto sobre las playas, constituye el espacio de crecimiento natural del núcleo, constituyéndose en la actualidad como el único vacío interior y en contacto con el suelo urbano con capacidad para asumir un crecimiento de estas características, rehabilitando un espacio degradado y sin deteriorar el territorio circundante.

Conforme con el artículo 56 del POTCG los nuevos crecimientos de suelo urbanizable con carácter general se tendrán en cuenta las determinaciones siguientes:

1. *El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto.*
2. *Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los siguientes criterios:*

- a) *Adoptar como referencia estructural la morfología del territorio existente, tratando de adaptarse a la misma, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes e integrándolos en la ordenación, incorporando las preexistencias naturales (vaguadas, cerros, arroyos, formaciones arbóreas) al sistema de espacios públicos.*
  - b) *Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.*
  - c) *Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres con los del núcleo urbano resultante y, en su caso, con los municipios colindantes.*
  - d) *Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.*
  - e) *Mantener el principio de contigüidad en el orden temporal de crecimiento de las áreas de desarrollo.*
  - f) *Introducir acciones para la integración paisajística, aplicables desde la fase de diseño urbanístico hasta la culminación de las obras de urbanización.*
3. *Los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios:*
    - a) *La ampliación y mejora de los servicios e instalaciones de transporte público.*
    - b) *La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.*
    - c) *La gestión de los residuos urbanos con procedimientos de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.*
    - d) *La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.*
    - e) *La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.*
    - f) *La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas, favoreciendo la utilización de energías renovables, y mediante la reducción*

**BUROCRACIA.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017 y fué el remitido a informe de los organismos que constan en el expediente Art. 15 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad, incidiendo en la peatonalización e intermodalidad del transporte.

- g) La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.
  - h) La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.
4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general establecerán criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa de los suelos urbanos y de las orlas periurbanas con los espacios circundantes. En todo caso, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas.
  5. Se recomienda que la finalización de las áreas urbanas o urbanizables se lleven a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras y que las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindan a espacios libres o suelo no urbanizable reciban tratamiento de fachada.
  6. Las reservas dotacionales se ubicarán de modo que contribuyan a una adecuada articulación con la estructura urbana preexistente, debiendo materializarse en localizaciones centrales y/o abiertas a los principales accesos rodados.
  7. Las dotaciones y equipamientos supramunicipales se localizarán contiguos o próximos entre sí, dotándolos de accesibilidad mediante transporte público.
  8. No podrán clasificarse nuevos suelos urbanizables en los terrenos con pendientes medias superiores al 50%, excepto cuando se trate del crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos. Asimismo, no podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de cada sector los terrenos con pendientes superiores al 35%.
  9. (...)
  10. Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable que se prevean por los instrumentos de planeamiento general en la Zona de Influencia Litoral se destinarán a espacios libres, dotaciones de equipamientos y servicios y a alojamientos hoteleros, no estando permitidos los usos residenciales o industriales, salvo los vinculados a las instalaciones portuarias existentes.

En el desarrollo del ámbito SUS-TA-02 "ALBACERRADO", se han tenido presente las consideraciones generales del artículo 56 de POTCG.

En cuanto a la disponibilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto se ha realizado conforme al Estudio en materia de aguas referido a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa del Sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" y al cálculo de la demanda de infraestructuras del anexo 3 de este documento.

Para la ordenación del crecimiento se han considerado los criterios particulares de los sectores de suelo urbanizable de uso global turístico establecidos en el artículo 62. En cualquier caso, la ordenación se adapta a la estructura morfológica del territorio donde se implanta, reconociendo la topografía natural y modificada e incorporando los recursos a la ordenación.

Se han tenido presente todos los criterios de sostenibilidad ambiental, se incorpora el plano O.3.Movilidad. Elementos Estructurantes de la Red de Transporte Público el análisis de la red de transporte municipal y la incorporación del nuevo crecimiento dentro de la red de transporte público.

En cuanto a los espacios libres de borde e integración paisajística, los límites del sector que no están determinados por límites naturales o antrópicos claros, como el límite sureste del sector con el arroyo o el límite suroeste con la calle Batalla del Salado, se tratarán como espacios libres arbolados con especies autóctonas, que eviten la aparición de traseras y que los alzados de las edificaciones que lindan con estos espacios libres reciban tratamiento de fachada.

De acuerdo con el artículo 62 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar estos sectores de suelo urbanizable de uso turístico deberán tener las siguientes características:

1. Los nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que se clasifiquen por los instrumentos de planeamiento general para dar respuesta a la demanda turística del ámbito deberán cumplir los siguientes criterios:

- a) Se ubicarán colindantes con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de los nuevos crecimientos.
- b) Se garantizará que la edificabilidad para usos turísticos sea al menos del 50% de la edificabilidad total.
- c) El alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.
- d) Se garantizará la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- e) La servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y los escarpes topográficos se destinarán a espacios libres de uso y disfrute públicos, se garantizará su permeabilidad y sólo se admitirán implantaciones singulares destinadas a la actividad recreativa.
- f) La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.
- g) En el litoral se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización hacia la vertiente litoral de más de 60% de la superficie total de las fachadas y cubiertas de la edificación, quedando las superficies restantes apantalladas por espacios forestados o ajardinados.

En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajísticas a que se hace referencia en el artículo 56.

**En el ámbito SUS-TA-02 "ALBACERRADO", se cumplen todos los criterios exigibles por el POTCG para los sectores de suelo urbanizable de uso turístico.**

-Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

No computaran a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidos en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tal y como se ha desarrollado en el punto C.3.2 de la presente memoria Justificativa.

-De acuerdo con el artículo 63 los sectores que se clasifiquen de uso turístico en el litoral atlántico tendrán una superficie máxima de 150 hectáreas. Además el número mínimo de plazas en establecimientos turísticos en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de 1200 plazas, debiendo garantizarse que al menos el 50% de las mismas sea de establecimientos de categoría no inferior a las cuatro estrellas. Cada sector de suelo urbanizable incorporará como mínimo la parte proporcional de los alojamientos turísticos que le correspondan en razón de su superficie.

Por tanto, para la superficie del sector incorporado en la presente innovación (15,6 has) el número mínimo de plazas de alojamiento asociadas serían 125, superado ampliamente por las 571 plazas planteadas de las cuales al menos 281 plazas (50%) deben ser establecimientos de categoría mínima cuatro estrellas.

-Según el artículo 62, la capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales. De acuerdo con ello, el número de plazas en alojamientos turísticos mínimo será de 571 plazas. Garantizándose que la edificabilidad para el uso turístico es al menos el 50% de la edificabilidad total del sector

-El artículo 58 establece la posibilidad de clasificar un sector de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en la zona de El Guijo-Albacerrado, sin embargo, el ámbito de este sector que se clasifica con uso global turístico tiene una superficie de 15,9 hectáreas y está incluido dentro de un ámbito mayor de 70,8 hectáreas denominado el Guijo- Albacerrado.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar establece para todo el ámbito del Guijo-Albacerrado la posibilidad de clasificar sectores de suelo urbanizable para dar respuesta a la demanda de vivienda protegida de la aglomeración en un número máximo de 1.000 viviendas.

Por tanto, con la clasificación del suelo de Albacerrado como suelo urbanizable sectorizado con uso global turístico no se limita la potencialidad de POTCG de dar respuesta a la demanda de VP de la aglomeración.



Por otro lado, de acuerdo con el artículo 63 del POT del Campo de Gibraltar se prevé en el ámbito del Litoral Atlántico (Tarifa, Los Lances, Valdevaqueros, Bolonia y Atlanterra) que los sectores que se clasifiquen de uso turístico tengan una superficie máxima de 150 hectáreas y número mínimo de 1200 plazas en establecimientos turísticos.



**RESOLUCIÓN**.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su sesión de día **23 NOV. 2017**, y fué el remitido a la Junta de Urbanismo que existía en el expediente de modificación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El Plan de Protección del Corredor del Litoral ha desclasificado buena parte de los suelos clasificados como turísticos del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Tarifa, además de establecer Protección Ambiental a prácticamente todo el litoral atlántico del ámbito del POTCG.

USO GLOBAL	URBANIZABLE	SECTORIZADO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAX EDIF	TURIST PLAZAS	TURÍSTICAS	PROTECCIÓN CORREDOR LITORAL
SUS CU 01 EL CUARTON	Turístico-residencial	URBANIZABLE Sectorizado en desarrollo	294.706	0,15	28.733,84	575	
SUS U 02 VALDEVAQUEROS	Turístico	URBANIZABLE Sectorizado en desarrollo	741.360	0,12		1.423	AFFECTADO desclasificado
SUS AT01 ATLANTERRA	Turístico-residencial	URBANIZABLE Sectorizado en desarrollo	1.279.780	0,108	89.840,56	1.797	
SUS LE 01 EL LENTISCAL	Turístico	URBANIZABLE Sectorizado	184.580	0,175	21.965,00	439	AFFECTADO desclasificado
SUS LI 01 TORRE LA PEÑA	Turístico-residencial	URBANIZABLE Sectorizado	371.690	0,3124	44.483,00	890	AFFECTADO desclasificado
SUO CU01 GUADALMESÍ	Turístico-residencial	URBANIZABLE Ordenado	353.259	0,15	34.442,75	689	
SUO LI 01 LOS LANCES	Turístico-residencial	URBANIZABLE ORDENADO	616.578	0,35		1.678	AFFECTADO desclasificado
SUNP 01 LUJIT LAS PIÑAS	Turístico	URBANIZABLE No Sectorizado	834.424	0,12	65.085,07	1.302	AFFECTADO desclasificado
SUNS 02 PEDRO VALENTE	Turístico-residencial	URBANIZABLE No Sectorizado	1.012.312	0,12	78.960,34	1.579	AFFECTADO desclasificado
			<b>5.688.679</b>			<b>10.371</b>	

Los sectores turísticos que no están afectados Plan de Protección del Corredor del Litoral son:

USO GLOBAL	URBANIZABLE	SECTORIZADO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD MAX EDIF	TURIST PLAZAS	TURÍSTICAS
SUS CU 01 EL CUARTON	Turístico-residencial	URBANIZABLE Sectorizado en desarrollo	294.706	0,15	28.733,84	575
SUS AT01 ATLANTERRA	Turístico-residencial	URBANIZABLE Sectorizado en desarrollo	1.279.780	0,108	89.840,56	1.797
SUO CU01 GUADALMESÍ	Turístico-residencial	URBANIZABLE Ordenado	353.259	0,15	34.442,75	689
			<b>1.927.745</b>			<b>3.060</b>

Los únicos suelos del litoral atlántico de Tarifa donde se podría clasificar suelos turísticos, al amparo del artículo 63 de POT del Campo de Gibraltar y no afectados por el Plan de Protección del Corredor del Litoral son el núcleo de Tarifa y Atlanterra.

Como se indica en el cuadro resumen anterior, en Atlanterra ya se prevé un sector turístico con una superficie de 128 hectáreas y 1.797 plazas turísticas.

El sector turístico objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU de Tarifa desarrolla 15,9 hectáreas (un 10% del máximo del artículo 63) y establece 571 plazas de alojamientos turísticos (de las 1.200 plazas mínimas del litoral atlántico).

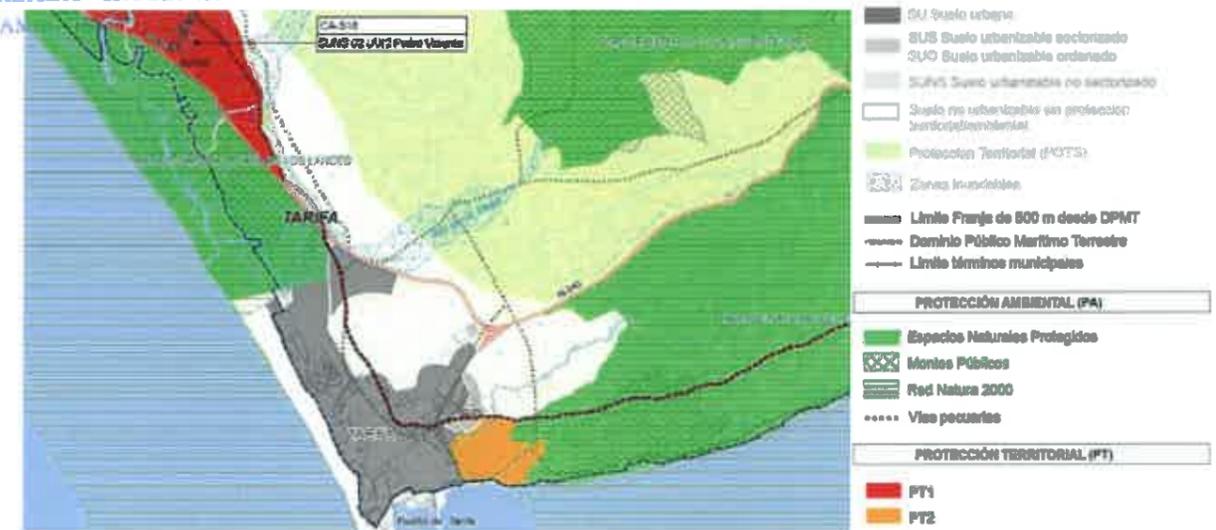
Por tanto, el desarrollo de este sector no condiciona la respuesta a la demanda turística futura que pudiera producirse en ámbito del litoral atlántico, teniendo en cuenta la escasez suelo libre de las protecciones del Plan de Protección del Corredor del Litoral y el margen que deja para agotar las 150 hectáreas máximas, posteriormente al desarrollo las 128 hectáreas ya previstos.

### C.3.4. Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía

El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía se aprueba por Decreto 141/2015, de 26 de mayo.

El objeto general del Plan es establecer los objetivos, criterios y determinaciones para la protección, conservación y puesta en valor de las zonas costeras de Andalucía en el marco de lo establecido en el POTCG.

El ámbito del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía incluye los terrenos comprendidos en la franja de 500 metros de amplitud medida en proyección horizontal tierra adentro desde la línea que determina el dominio público marítimo-terrestre, se incluyen además los ámbitos exteriores a la franja mencionada necesarios para completar el ecosistema costero, tomando como límite elementos físicos o barreras.



El sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" no se encuentra dentro de los ámbitos de protección territorial del Plan, sin embargo, sí se encuentra dentro de su ámbito de influencia, al incluirse una parte minoritaria del sector dentro del ámbito de la franja de 500m desde el Dominio Público Marítimo Terrestre.

Por tanto, la ordenación de la Modificación Puntual obedece a las determinaciones para los suelos a incorporar al proceso urbanístico, establecidas en el artículo 14 de la Normativa del Plan.

#### Artículo 14. Incorporación de suelos al proceso urbanístico.

1. Los instrumentos de planeamiento general podrán incorporar al proceso urbanístico los suelos no urbanizables no incluidos en las zonas de protección siempre que se ajusten a los siguientes criterios:

a) Deberán ser colindantes al menos en un 30% de su perímetro con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.

En este sentido, se indica que el perímetro del sector correspondiente con la banda de 500 metros colinda con suelos urbanos más del 30% de su longitud en concreto hace frente con la calle Batalla del Salado.

b) No se podrán delimitar sectores de suelo urbanizable en terrenos cuya pendiente media sea superior al 50% ni podrán edificarse los suelos con pendientes superiores al 35%, debiendo quedar justificadas estas circunstancias en el correspondiente instrumento de planeamiento.

La pendiente media del sector del 29%, inferior al 50% máximo de urbanización del sector y, por tanto, la localización de la edificación se ubica en suelos con pendientes media inferior al 35%.

c) Los terrenos incluidos en los primeros 200 metros a partir del dominio público marítimo terrestre, se clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección o se destinarán a sistema de espacios libres.

El sector carece de suelos incluidos en los primeros 200 metros.

d) Los terrenos incluidos en la franja comprendida entre los 200 y 500 metros a partir del dominio público marítimo terrestre se destinarán a espacios libres, infraestructuras urbanas, dotaciones o a uso hotelero. Se exceptúan de esta condición, los suelos necesarios para completar la ordenación del suelo urbano



consolidado y los ubicados en zonas con el frente litoral ocupado con usos urbanos, así como los colindantes con los núcleos de población o de actividades productivas, íntegramente incluidos en el Plan, que se consideren necesarios para satisfacer la demanda endógena de estos mismos.

Aunque existen usos urbanos que ya ocupan el frente litoral, se reserva una franja del sistema general de espacios libres localizada en la zona más próxima a la línea de costa y se ubicarán en esta zona los usos dotacionales en la ordenación pormenorizada.

e) Los sistemas generales de espacios libres se ubicarán, siempre que sea posible, colindantes con el dominio público marítimo terrestre o hidráulico, y facilitarán el acceso a la costa.

El sector no es colindante con la zona de dominio público marítimo terrestre y si con el dominio público hidráulico donde se localizan sistemas generales de espacios libres.

f) Se respetarán las zonas arboladas, y las zonas de interés natural ubicadas en el interior de los sectores las cuales se calificarán como sistema general o local de espacios libres.

No se localizan en el sector masas arbóreas significativas, sin embargo, se garantizará en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial la incorporación de las formaciones forestales existentes a los sistemas de espacios libres generales y locales.

Por último, las condiciones que deben ser tenidas en cuenta en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial de Ordenación para la integración paisajística del desarrollo urbanístico de este sector son las siguientes:

La ordenación de adaptará a la topografía y morfología del sector, teniendo presente los vacíos generados en las canteras existentes.

Se mantendrán y recuperarán los bunkers militares existentes en el sector incorporándolos dentro del sistema de espacios libres.

La volumetría y trama de la edificación se adecuará las características del modelo de la ciudad preexistente. Igualmente, los materiales y texturas armonizarán con el entorno territorial.

### C.3.5. Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía y Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, horizonte 2020

El objetivo de esta ley es alcanzar una calidad integral en los diversos servicios, establecimientos y destinos turísticos, incorporando la accesibilidad como objetivo a alcanzar en las estrategias de actuación.

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional incorporarán determinaciones, en el ámbito de sus competencias, que permitan implementar el modelo turístico establecido para los distintos ámbitos territoriales en el Plan General del Turismo.

La incorporación de estas determinaciones se realizará de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y conforme a las directrices establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para las áreas turísticas.

Se establece desde la Ley de Turismo la Estrategia de Turismo Sostenible que constituye un conjunto integrado de medidas dirigidas a implementar un sistema de planificación turística estratégica del territorio de Andalucía, partiendo de la concertación local y centrado en la oferta turística del territorio, o de un producto o segmento turístico concreto, permita la consecución de los siguientes objetivos:

- Creación o mejora de productos turísticos.
- Fortalecimiento de la competitividad del sector turístico local.
- Creación, mantenimiento y mejora de espacios turísticos.
- Implantación de acciones de sostenibilidad medioambiental y adaptación al cambio climático.
- Implantación de modelos de gestión integral de la calidad en los destinos turísticos y su incidencia en el itinerario de consumo turístico.
- Desarrollo de actuaciones que favorezcan la accesibilidad turística.

La Estrategia de Turismo Sostenible comprenderá dos Iniciativas:

- La Iniciativa de Turismo Sostenible, que se define como el conjunto de medidas dinamizadoras y participadas de fomento, dirigidas a espacios con un importante potencial turístico que cuentan con recursos patrimoniales naturales o culturales de interés.
- La Iniciativa de Ciudades Turísticas, que se define como el conjunto de medidas dinamizadoras y participadas de fomento, dirigidas a crear espacios turísticos en redes de ciudades medias y, entre ellas, las declaradas por la Unesco como Patrimonio de la Humanidad, y a establecer o consolidar rutas culturales o itinerarios turísticos en los que, mediante una gestión integrada de los recursos patrimoniales en un marco geográfico coherente, sea posible ofertar productos de turismo de naturaleza, cultural o monumental de gran atractivo.

El desarrollo del sector se plantea acorde con los requerimientos exigibles desde la nueva Ley de Turismo.

### C.3.6. Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía, horizonte 2020

El futuro del turismo de sol y playa en Andalucía se encamina hacia el incremento de la calidad y la búsqueda de un turista exclusivo. Frente a la decadencia de la producción masiva, una mirada al pasado nos permite reflexionar sobre las bases de la industria turística y su papel reformador: la recuperación del paisaje como recurso, la mejora de la movilidad, la redotación de los equipamientos turísticos que ofrece el desarrollo encajan con la filosofía del Plan General de Turismo.

**C.3.7. Legislación aplicable a los alojamientos turísticos.**

Se puede decir que el objetivo principal del plan es el consolidar la sostenibilidad integral y la competitividad del turismo como sector estratégico de la economía andaluza, generador de empleo de calidad y desarrollo económico.

En esta etapa, es necesario que la planificación concreta un modelo de desarrollo turístico sostenible desde una perspectiva integral, teniendo en cuenta la vertiente económica, la social, la cultural y la ambiental, apostando asimismo por maximizar los efectos económicos de un bien escaso como es el suelo, preservando el litoral y los recursos naturales, paisajísticos y culturales sobre los que se asienta la viabilidad a largo plazo del desarrollo turístico, y manteniendo además elementos característicos de la oferta local vinculados a los conceptos europeos de bienestar y seguridad.

Litoral de la Janda se caracteriza por su Patrimonio inmaterial singular, como las tradiciones vinculadas al viento y al patrimonio biológico- natural (senderos, avistamiento de cetáceos, etc.), de marcado carácter identitario. Desde esta Estrategia de Turismo Sostenible, se apuesta por la desestacionalización de la actividad turística y el aumento de las actividades turísticas en la zona.

Sol y playa:

Entre los criterios establecidos para este segmento específico por el Plan se encontraban: reconvertir los productos turísticos actuales, centrados en la actividad balnearia en periodo estival, hacia fórmulas más activas, con ofertas de actividades practicables también en otras temporadas, y que den respuesta a motivaciones más diversas.

Objetivos estratégicos

-Definir estrategias y políticas para un modelo de desarrollo turístico sostenible, viable, equitativo, competitivo e igualitario, que haga un uso óptimo de los recursos, respetuoso con los valores y espacios locales y que garantice la cohesión territorial.

- Potenciar el tejido empresarial turístico y generar empleo estable y de calidad, fomentando el principio de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

- Impulsar los productos que pongan en valor los recursos naturales, culturales, territoriales y paisajísticos de Andalucía, potenciando su complementariedad y la generación de sinergias entre segmentos, la imagen de calidad del destino y la implicación de la población local en la experiencia turística.

-Vincular la sostenibilidad al desarrollo de un modelo turístico basado en la gestión integral de la calidad y en la innovación.

-Integrar planificación y gestión, que permita adaptarse con más facilidad a la evolución de la coyuntura económica e impulsar el valor añadido de nuestra oferta.

-Dar mayor impulso a mecanismos de participación colaborativa entre los actores implicados en el turismo, fomentando espacios comunes de cooperación que redunden en mayor reconocimiento social del turismo

- Favorecer la rehabilitación integral de destinos maduros del litoral, dar mayor impulso a la oferta de interior e incentivar los destinos sostenibles emergentes, mejorando nuestra oferta tradicional

**C.3.7.1. Decreto 47/2004, 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.**

Este Decreto tiene por objeto la ordenación de los establecimientos hoteleros, la regulación de las condiciones técnicas y de prestación de servicios, así como el procedimiento para su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

Los establecimientos hoteleros se clasifican en grupos, categorías, modalidades y especialidades.

Los usos hoteleros contemplados en la presente Modificación Puntual que suponen la mayoría de los alojamientos turísticos planteados, se ajustarán a las definiciones y características del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

**C.3.7.2. Decreto 194/2010, 20 de abril, de establecimientos apartamentos turísticos, modificado por el Decreto 28/2016, de 2 de febrero**

Este Decreto tiene por objeto la ordenación de los apartamentos turísticos a los que se refiere el artículo 38 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, y la regulación de sus condiciones técnicas y de prestación de servicios.

Los usos de apartamentos turísticos contemplados en la presente Modificación Puntual se ajustarán a las definiciones y características del Decreto 194/2010, 20 de abril, de establecimientos apartamentos turísticos.

**C.3.8. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.**

Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía

El presente documento está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, en virtud de lo establecido en el apartado 2 del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía ya que se trata de una modificación del Plan General que afecta a determinaciones de la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable.

Se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

**C.3.9. Evaluación de Impacto en la Salud**

El Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supone la definición del contenido y la metodología a seguir para la Evaluación del Impacto en la Salud, desarrollando lo establecido en la Ley 16/2011.

La EIS consta de dos partes: una "Valoración del Impacto en la Salud", que debe ser realizada por la institución, organismo o persona pública o privada promotora del proyecto; y un "Informe de EIS", que será emitido por la Administración sanitaria competente.

En la memoria del presente documento, en concreto en el punto H, se desarrolla la Valoración del Impacto en la Salud (VIS) según criterios de la Consejería competente en la materia.

### C.3.10. Afecciones Sectoriales con Incidencia en el sector

Se remite al ESTUDIO EN MATERIA DE AGUAS REFERIDO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA DEL SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO", anexo a este documento donde se analizan los puntos de riesgos y calidad de las aguas.

#### C.3.10.1. Normativa de aplicación en el ámbito de planeamiento

Complementando a la legislación ambiental específica, que indica los tipos de proyectos que deben someterse a ella, existe otra legislación, de carácter sectorial, que resulta de especial interés a la hora de valorar las potenciales repercusiones ambientales de cualquier plan.

##### Carreteras:

- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.
  - Real Decreto 1842/1994, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras.

##### Vías Pecuarias:

- Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.
  - Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
  - C.5.8 Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

##### Legislación forestal:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
  - Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales.
  - Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención y lucha contra los incendios forestales (vigente Art. 2).
  - Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

##### Urbanismo y Ordenación territorial:

- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

##### Calidad Ambiental

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.
- Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía.

##### Salud:

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- El Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

##### Patrimonio Histórico Artístico:

- Ley 16/1985, de 25 Junio. Patrimonio Histórico Español.
  - Real Decreto 111/1986 de 10 de enero, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
  - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

##### Aguas:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio. Aguas. Aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por el Real Decreto 849/86, de 11 de abril, y modificaciones posteriores.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

RESOLUCIÓN: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su sesión celebrada el día 23 NOV. 2017 y fue el remitido a dicho organismo que tramita en el expediente número 131. del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento.

Sevilla, septiembre de 2017



Miguel Ángel Rojas Rodríguez  
Arquitecto 5.870 COAS



José Antonio Ruiz Villén  
Arquitecto 0.625 COCo

## D. NORMAS URBANÍSTICA Y ORDENANZAS.

### CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO 1. NORMAS GENERALES

Artículo 1º. Objeto.

Artículo 2º. Alcance y contenido.

#### TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA INUNDABLE

Artículo 3º. Definición del Dominio Público Hidráulico y Zona Inundable

Artículo 4º. Delimitación

Artículo 5º. Usos

#### TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICABILIDAD.

Artículo 7º. Usos globales y compatibles. Coeficientes de ponderación.

Artículo 7º. Usos compatibles.

Artículo 8º. Usos incompatibles.

Artículo 9º. Características del Sector.

Artículo 10º. Aprovechamiento medio.

Artículo 11º. Aprovechamientos.

Artículo 12º. Criterios y directrices para la ordenación detallada del Plan Parcial.

Artículo 13º. Desarrollo y Gestión

### CAPÍTULO 2. FICHA URBANÍSTICA.



### CAPÍTULO 1. NORMAS URBANÍSTICAS.

#### TÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

##### Artículo 1º. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión propias del suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico denominado SUS-TA-02 "ALBACERRADO", tal como se exige por el artículo 19.1 .b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### Artículo 2º. Alcance y contenido.

Las normas urbanísticas regulan las determinaciones propias de la ordenación estructural definidas por el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a saber:

Sectorización.

Usos globales.

Densidad.

Edificabilidad.

Aprovechamiento medio.

Asimismo, la Modificación Puntual establece determinaciones propias de la ordenación pormenorizada ya especificada en la memoria y planos de ordenación de este documento.

#### TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA INUNDABLE

##### Artículo 3º. Definición del Dominio Público Hidráulico y Zona Inundable

###### Dominio Público Hidráulico

Constituyen el dominio público hidráulico, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley:

- Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

###### Zona de Servidumbre

La zona de servidumbre es una franja de cinco metros a cada lado del cauce.

###### Zona de policía

La zona de policía es la franja de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce.

#### Zona de policía

La zona de policía es la franja de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce.

#### Zona inundable

Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

### **Artículo 4º. Delimitación**

La delimitación técnica de la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre queda definida en los planos de ordenación de la presente Modificación Puntual.

La delimitación de la zona inundable queda definida en base al Estudio en Materia de Aguas que forma parte de este documento y aparece grafiada en los planos de ordenación.

### **Artículo 5º. Usos**

#### Dominio Público Hidráulico

Son objetivos de la protección de las aguas y del dominio público hidráulico:

- a) Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.
- b) Promover el uso sostenible del agua protegiendo los recursos hídricos disponibles y garantizando un suministro suficiente en buen estado.
- c) Proteger y mejorar el medio acuático estableciendo medidas específicas para reducir progresivamente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias prioritarias, así como para eliminar o suprimir de forma gradual los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.
- d) Garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas subterráneas y evitar su contaminación adicional.
- e) Paliar los efectos de las inundaciones y sequías.
- f) Alcanzar, mediante la aplicación de la legislación correspondiente, los objetivos fijados en los tratados internacionales en orden a prevenir y eliminar la contaminación del medio ambiente marino.
- g) Evitar cualquier acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.
- h) Garantizar la asignación de las aguas de mejor calidad de las existentes en un área o región al abastecimiento de poblaciones.

#### Zona de Servidumbre

Los usos de la zona de servidumbre serán los siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquella.

#### Zona de Policía

Quedan sometidos a lo dispuesto R.D. 849/1986 las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

#### Zona inundable.

La zona inundable es compatible con el sistema general de espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

- No incrementen la superficie de zona inundable.

- No produzcan afección a terceros.

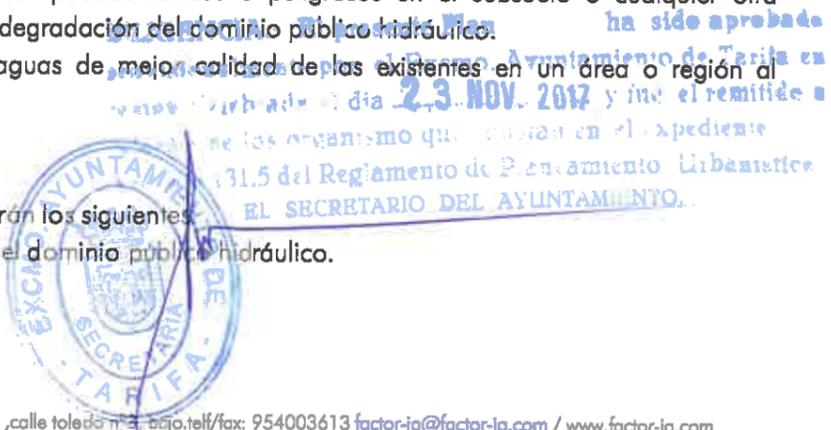
- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas.

- No se permitirá su uso como zona de acampada.

- No degraden la vegetación de ribera existente.

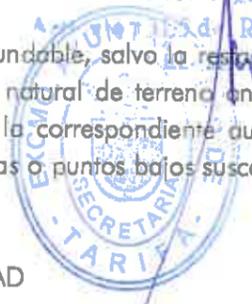
- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.





AGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017, y fue el remitido a la firma de los órganos que concurren en el expediente de modificación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento.



Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canchales, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

**TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICABILIDAD**

**Artículo 6º. Usos globales. Coeficientes de ponderación.**

La presente Modificación Puntual del P.G.O.U. de Tarifa establece como uso global del sector el uso TURÍSTICO.

Usos lucrativos	Coeficientes de Ponderación			
	Zona	Uso y tipología	Sector	Ponderación
Alojamiento TURÍSTICO	0,7	0,96	0,52	0,35
Comercial TURÍSTICO	0,7	0,91	0,52	0,33
Residencial Libre	0,7	1,09	0,52	0,39
Residencial Protegida	0,7	0,70	0,52	0,25

La fijación de los referidos coeficientes se realiza atendiendo a los valores relativos establecidos en los en el Plan General de Tarifa, así como su Adaptación Parcial a La LOUA, y de acuerdo al decreto 11/2.008. No obstante, el Plan Parcial de Ordenación podrá completar estos coeficientes, si, ajustados al uso global descrito, definen diferentes tipologías pormenorizadas, dentro de la global reseñada, que aconsejen una determinación más específica.

**Artículo 7º. Usos compatibles.**

Serán usos compatibles al uso global aquellos que estime el Plan Parcial en desarrollo de las normas establecidas en la esta Modificación Puntual y en el planeamiento general vigente.

**Artículo 8º. Usos incompatibles.**

Serán usos incompatibles al uso global las actividades industriales y las grandes superficies minoristas, de acuerdo con el artículo 62.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

**Artículo 9º. Características del Sector.**

La edificabilidad reseñada en el documento se distribuirá, dentro del ámbito, de acuerdo con lo recogido a continuación:

Alojamiento turístico	23.840 m <sup>2</sup>
Comercial Turístico	7.152 m <sup>2</sup>
Residencial	16.686 m <sup>2</sup>

Al amparo de lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA se considera improcedente la obligación de establecer un porcentaje de reserva para vivienda protegida produciendo su compensación mediante un incremento de cesión en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C.e de la LOUA. Este incremento de cesión será definido en el Anexo 1 de este documento de Modificación Puntual.

**Artículo 10º. Aprovechamiento medio.**

El aprovechamiento medio del sector se establece en 0,108 UA/m<sup>2</sup>

**Artículo 11º. Aprovechamientos.**

Considerando las superficies del Sector, y según se ha detallado en el apartado B.3.1. Determinaciones de la Ordenación Estructural, resulta el siguiente:

Aprovechamiento medio del Área de Reparto:	0,108 UA/m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Objetivo:	17.164 UAs
Aprovechamiento Subjetivo:	14.743 UAs
Cesión obligatoria:	1.716 UAs
Incremento de cesión compensatoria	704 UAs

El aprovechamiento de cesión que corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante será el 10% del aprovechamiento objetivo del sector, incrementado en la cesión compensatoria que se establece por la improcedencia de reserva de vivienda protegida de acuerdo con el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, cuantificada en el incremento de cesión compensatoria .

**Artículo 12º. Criterios y directrices para la ordenación detallada del Plan Parcial.**

El Plan Parcial gestionará la superficie del Sistema General de Espacios Libres interior al sector en cumplimiento de la L.O.U.A.

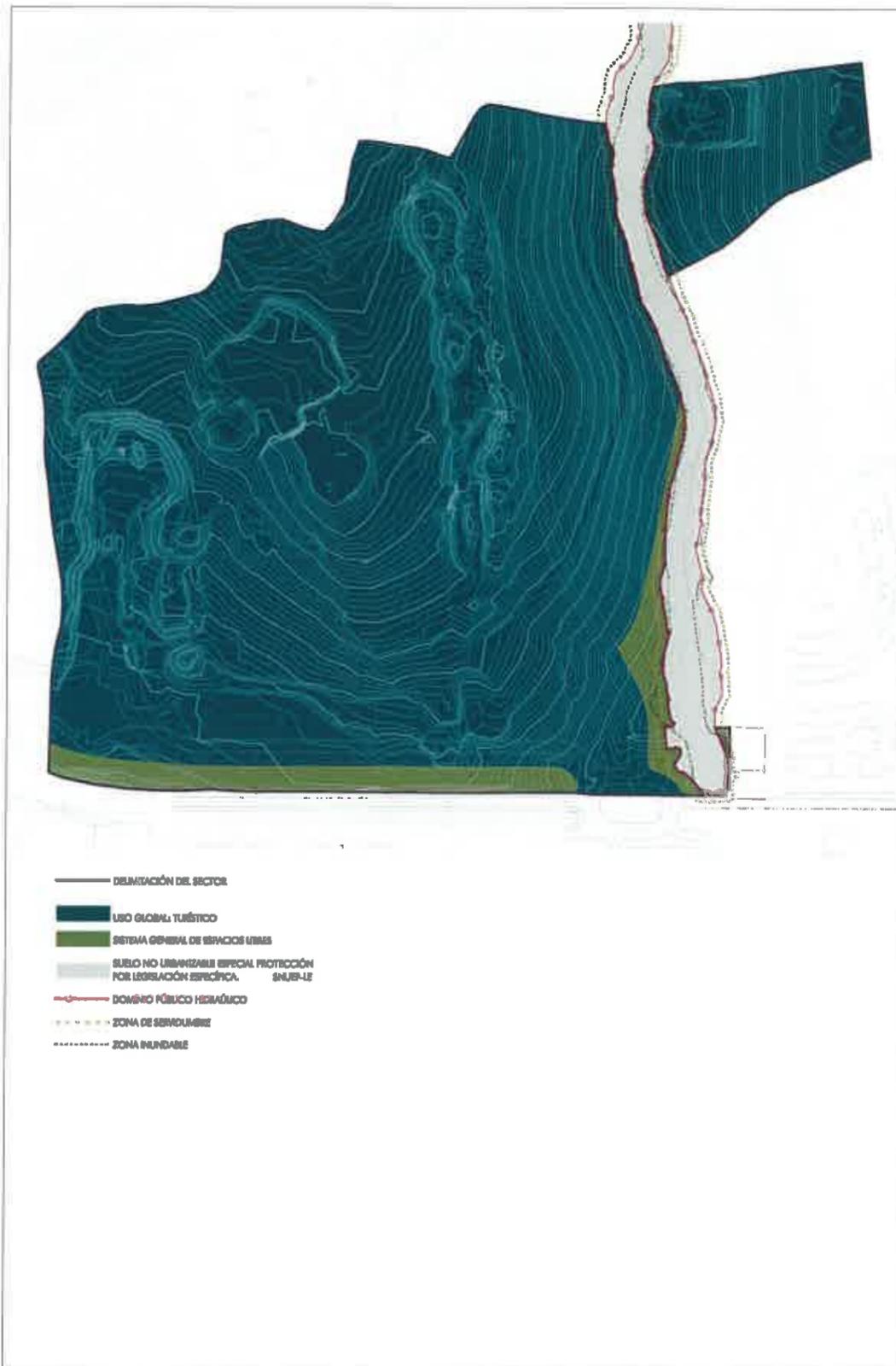
En la ordenación pormenorizada que determine el Plan Parcial se resolverá la conexión viaria y de las instalaciones con el resto del municipio. Se realizará estudio volumétrico desarrollándose las alturas establecidas en la presente Modificación Puntual.

Se estará a lo establecido en convenio firmado entre promotor y Ayuntamiento, al igual que a lo especificado en la Memoria de Ordenación de la presente Modificación Puntual.

**Artículo 13º. Desarrollo y Gestión.**

El Sector de suelo Urbanizable objeto de la presente Modificación Puntual se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación, que deberá presentarse para su Aprobación Inicial en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

El Plan Parcial podrá establecer las unidades de ejecución que considere oportunas, siempre y cuando se cumpla con la legislación vigente, y en particular con el Art. 105 de la L.O.U.A y el Art. 36 del Reglamento de Gestión R.D. 3288/1978.



**PLUENCIÓN.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **2-3 NOV. 2017** y fue el remitido a favor de los organismos que constan en el expediente **Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico**  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
IDENTIFICACIÓN		SUS-TA-02 "ALBACERRADO"			
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>					
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA				
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO				
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS					
SUPERFICIE DEL SECTOR	158.928 m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
USO GLOBAL	Turístico	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.678 m <sup>2</sup>		
		NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL	BAJA		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO					
ÁREA DE REPARTO	Única				
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,108	UA/m <sup>2</sup>			
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,8600	ZONA	0,7	SECTOR	0,52
				VP	0,7
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO					
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	17.164	APROVECH. SUBJETIVO (UA)	14.743	CESIÓN DE APROVECH. (UA)	1.716
				INCREMENTO DE CESIÓN	704
SISTEMAS GENERALES					
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	8.154 m <sup>2</sup>				
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>					
CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA					
<b>GENERALES</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se destinará la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado a la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo y asociados a la restauración y deportes de viento.</li> <li>- Se integrarán los forjiles en los espacios libres locales, además de plantear un itinerario que a modo de paraca línea conecte los mismos.</li> <li>- Se procurará la generación de espacios donde se integren distintos usos, en la búsqueda de un modelo de ciudad mediterránea.</li> </ul>					
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se considera vinculante el trazado viario y de SSGG de Espacios Libres.</li> <li>- Los espacios libres deben cumplir lo establecido en el Art 10 de la LOUA.</li> <li>- Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevalece los niveles más altos de dotaciones locales de los previos en el artículo 17.1.2a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.</li> </ul>					
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>					
La ordenación deberá tener en cuenta la existencia de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vaga a Mojicas, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándola de un carril bici en paralelo a la calle Batalla del Salado, para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona Industrial.					
DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS					
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uoa)
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.840		0,96		8.256
COMERCIAL TURÍSTICO	7.152	0,7	0,91	0,52	2.348
RESIDENCIAL	16.686		1,09		6.561
Usos incompatibles: Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG					
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS					
	Espacios Libres (m <sup>2</sup> )		Equipamientos (m <sup>2</sup> )		Total dotaciones (m <sup>2</sup> )
	32.680		15.893		48.473
<b>ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA</b>					
MÁX. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.686 m <sup>2</sup>	MINIMA EDIFICABILIDAD TURÍSTICA	23.840 m <sup>2</sup>		
DENSIDAD RESIDENCIAL	14,97 vvh/ha	NÚMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS/ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	571 plazas		
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	238 viviendas				
<b>GESTIÓN</b>					
Sistema Actuación	Programación				
	Plazo total	Plazo Planeamiento	Instrumentos de Desarrollo		
Compensación	4 años	2 años	Plan Parcela	Proy. de Urbanización	Proy. de Reparcelación
					Proyecto de Edificación

## E. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

### E.1 Programa de Actuación

Este apartado regula la gestión del planeamiento dentro del ámbito afectado por la Modificación Puntual propuesta, estructurando los distintos documentos a tramitar, los plazos de presentación de los mismos y los límites temporales de ejecución de las obras de urbanización y edificación; todo ello en cumplimiento de las exigencias establecidas en los artículos 10.2.B y 19.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se determina el sistema de actuación y el programa temporal de las mismas.

#### E.1.1 Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación propuesto para la ejecución de la totalidad del planeamiento de desarrollo del sector es el de Compensación, conforme a lo previsto en los artículos 129 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se podrá seguir el PROCEDIMIENTO ABREVIADO señalado en los artículos 131 y 132 de la L.O.U.A., no siendo necesaria la constitución de una Junta de Compensación (art. 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística). En este caso, el proyecto de reparcelación se limitará a localizar los terrenos de cesión obligatoria y reservas, las parcelas edificables y aquellas en que se sitúe el 10% del aprovechamiento medio (art. 173 RGU) y el incremento de cesión compensatoria, salvo que estas últimas se produzcan en metálico, según los supuestos previstos en la legislación urbanística, y teniendo en cuenta, en su caso, los convenios urbanísticos de planeamiento o gestión suscritos entre promotor y Ayuntamiento.

#### E.1.2 Programa Temporal.

El horizonte temporal de la actuación es el tiempo que transcurre desde que se inicia la Modificación Puntual hasta que concluye el desarrollo y ejecución del Plan Parcial en su fase de urbanización y edificación. En el análisis que nos ocupa, el horizonte temporal está íntimamente relacionado con el Plan de Etapas que se establezca para el desarrollo y la ejecución de las determinaciones contenidas en la presente Modificación Puntual.

#### E.1.3 Ejecución de los Sistemas Generales.

La ejecución de los Sistemas Generales del sector se realizará a la vez que las obras de urbanización. El sistema general de espacios libres se cederá al ayuntamiento a la vez que el resto de la urbanización, su ejecución se realizará en el menor plazo de tiempo posible según las directrices municipales y siempre antes de la ocupación de todas las parcelas lucrativas resultantes.

Se ha considerado que la aprobación definitiva de la Modificación Puntual se produce en un lapso de tiempo no mayor de 1 año, si bien es imposible establecer una fecha al igual que en el resto de las aprobaciones definitivas de los documentos por intervenir las administraciones públicas cuyos plazos no son controlados por el promotor o el proyectista. Si se retrasara por algún motivo cualquiera de las fases, las fechas se van a ir alargando en el tiempo en función del retraso que llevarán las fases mencionadas a continuación:

Figura	Presentación. Plazo máximo	Plazo
Plan Parcial	1 año tras la A.D. de la Modificación Puntual	1 año
Proy. Reparcelación	6 meses tras la A.D. del Plan Parcial	6 meses
Proy. Urbanización	1 año tras la A.D. del Plan Parcial	6 meses
Inicio Obras Urbanización	6 meses tras la A.D. del Proyecto de Urbanización	4 años
Proyectos de Edificación	4 años tras la A.D. del Proyecto de Urbanización (solicitud de licencias)	
Sistemas generales	4 años tras la A.D. del Proyecto de Urbanización (finalización)	

### E.2 Estudio Económico-Financiero

Se ha establecido la necesidad de incorporar el Estudio Económico Financiero de la Modificación Puntual como documento integrante de la misma, de acuerdo al artículo 19.1.a) 3º de la LOUA. El contenido de éste estudio cuantificará justificadamente las cargas de gestión y desarrollo, tanto internas como externas correspondientes al sector. Asimismo, realiza una valoración de la contribución de los propietarios del Sector, de acuerdo con los aprovechamientos proporcionales.

#### E.2.1 Consideraciones Generales.

La presente Modificación Puntual establece como Modificación Puntual del vigente P.G.O.U., los Sistemas Generales, los Sistemas Locales, las Infraestructuras y los Servicios cuya obtención y ejecución considera necesarias para la autonomía urbanística de la actuación y en relación con el resto de los sectores adyacentes.

El Estudio Económico Financiero tiene por objeto determinar la viabilidad de la actuación considerando los costes totales y unitarios, comprobando que durante el desarrollo del Plan se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas residenciales próximas atendiendo de este modo a las demandas y expectativas del sector económico de la zona.

A continuación se determinarán los costes de transformación del suelo apto para ser urbanizado, en suelo urbano. Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de planeamiento, incluyendo en estos los costos de redacción y aprobación de las distintas figuras de planeamiento necesarias (Modificación Puntual P.G.O.U. y Plan Parcial), y los costes de transformación de este suelo en urbano, es decir, redacción del Proyecto de Urbanización y Ejecución de las obras de infraestructuras previstas, red viaria, jardinería, servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado, a los que habrá que incrementar los costos financieros y empresariales correspondientes.

#### E.2.2 Evaluación de los costes de Urbanización y Suelo

Los gastos correspondientes a la urbanización completa del sector se descomponen en los siguientes capítulos:



#### E.2.2.1 Redacción Técnica

Modificación Puntual	22.200,00 €
Plan Parcial	14.800,00 €
Proyecto de Reparcelación	8.724,30 €
Proyecto de Urbanización	129.365,24 €
Dirección Obra Urbanización	55.442,25 €
<b>Total</b>	<b>230.531,79 €</b>

#### E.2.2.2 Coste de la urbanización completa del sector

Para definir esa cantidad se recurre a usar los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, que estadísticamente valoran según su densidad de edificación y superficie el coste por metro cuadrado de una urbanización de estas características.

Se estima un coste de urbanización interior de **6.930.680 €**

#### E.2.2.3 Obras de Infraestructuras y servicios exteriores al sector

Abastecimiento, saneamiento y drenaje	1.094.110 €
Electricidad	735.680 €
Demoliciones, servidumbres y ocupaciones temporales	200.000 €
Accesibilidad	797.606 €
<b>Total</b>	<b>2.827.396 €</b>

#### E.2.2.4 Gestión del sistema de actuación

Los gastos de gestión del sistema de actuación se estiman aproximadamente en el 5,5% del PEM de las obras de urbanización, ascendiendo a **536.694,18 €**

El total de gastos de urbanización del sector de suelo urbanizable sectorizado asciende a:

**10.525.301,37 €**

Dado que el sector tiene una superficie de 158.928m<sup>2</sup>, se estima un coste de urbanización final de:

Repercusión en superficie de suelo:	<b>66,23 €/m<sup>2</sup></b>
Repercusión superficie construida:	<b>200,76 €/m<sup>2</sup></b>

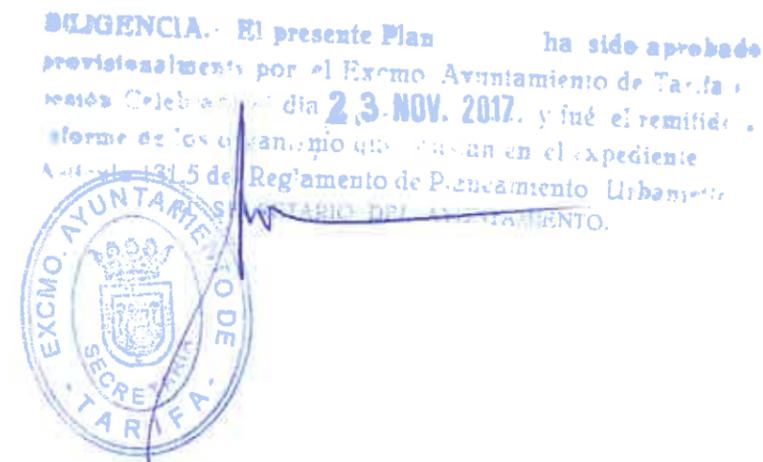
Sevilla, septiembre de 2017



Miguel Ángel Rojas Rodríguez  
Arquitecto 5.870 COAS



José Antonio Ruiz Villén  
Arquitecto 0.625 COCo



## F. RESUMEN EJECUTIVO

Se incorpora el presente Resumen Ejecutivo a la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS-TA-02 "Albacerrado" en cumplimiento del artículo 19.3. de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### F.1. Objetivos

El objeto de esta Innovación con carácter de Modificación Puntual del PGOU vigente –Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa- no provoca una alteración integral ni sustancial de la ordenación establecida en el mismo. Se trata de una alteración puntual de la clasificación del suelo en un ámbito que no afecta a suelos especialmente protegidos y que, por el contrario, se da cumplimiento a las directrices establecidas por el POT del Campo de Gibraltar en los términos que en él se concretan, con la finalidad de dar respuesta a la demanda turística del municipio.

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de suelo de 158.928 m<sup>2</sup> y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa. En concreto se corresponde con las fincas 1564, 4100, 4101, 4576, 6647 del registro de la propiedad de Tarifa y con la referencia catastral 110355AO20000410000AA.

### F.2. Propiedad

El desarrollo de este sector está promovido por la sociedad METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN S.A, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (28050), con C.I.F número A87471264, conforme al Sistema de Actuación por Compensación.

### F.3. Modelo de Ordenación propuesto

La actuación se basa en la clasificación urbanística de la zona sur de Albacerrado como suelo urbanizable sectorizado, de uso global turístico, para un posterior desarrollo de la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

Para ello, y siguiendo los parámetros de compacidad y densidad de la ciudad mediterránea (POTA), se reconoce la singularidad del emplazamiento, poniendo en valor una topografía altamente transformada durante el pasado siglo. Es por ello que la estrategia de ocupación del suelo surge de la lectura natural de un territorio antropizado, una topografía modificada, poniendo en valor los vacíos generados por las canteras producidas para la extracción del material necesario para abastecer la fabricación de ladrillo en las antiguas instalaciones ubicadas en la parcela.

La intervención se estructurará desde la ordenación del espacio dotacional, ubicando los equipamientos fundamentalmente en las zonas bajas, rehabilitando algunas de las edificaciones fabriles en desuso, o en la cota intermedia, articulando las futuras plazas y sirviendo de tránsito transversal a las bandas de espacio libre.

Son los espacios libres los protagonistas de la propuesta de ordenación. Bandas paralelas a la vaguada existente que desde las cotas más altas van buscando el mar a modo de corredores ecológicos y favoreciendo la accesibilidad de las cotas más altas.

Se incorporan a la ordenación en uno de los principales itinerarios peatonales los fortines existentes, que coinciden con lugares de gran visibilidad sobre el paisaje, dando el primer paso para la generación de una red de parques que reconozcan el espacio fortificado del cerro de Albacerrado.

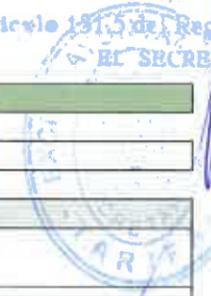
La edificación se ubicará en las cotas altas dejando las zonas de mayor pendiente a los espacios libres de carácter general y local según establece el POT.

Los usos turísticos de carácter hotelero se instalarán en las cotas superiores, de mayor visibilidad sobre el litoral, complementando a estos, los usos comerciales asociados al uso turístico se ubican en torno a las plazas conectadas visualmente con las playas a la vez que protegidas del viento de levante. El uso residencial complementario actuará de bisagra entre la zona hotelera y de equipamiento, generando la diversidad de usos de la ciudad mediterránea defendida desde el Plan Territorial de Andalucía.

SEGUENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017 y finé el remisión a informe de los organismos que concurren en el expediente Artículo 121.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,





**F.4. Determinaciones de la Modificación Puntual**



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
IDENTIFICACIÓN	SUS-TA-02 "ALBACERRADO"		
<b>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA		
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>SECTORIZADO</b>		
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>			
SUPERFICIE DEL SECTOR	158.928 m <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t
USO GLOBAL	Turístico	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47,67 m <sup>2</sup>
		NIVEL DE DENSIDAD RESIDENCIAL	BAJA
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>			
ÁREA DE REPARTO	Única		
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,108 UA/m <sup>2</sup>		
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,3600 ZONA	0,7 SECTOR	0,52 VP 0,7
<b>ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO</b>			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	17.164	APROVECH. SUBJETIVO (UA)	14.743
		CESIÓN DE APROVECH. (UA)	1.716 INCREMENTO DE CESIÓN 704
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	8.164 m <sup>2</sup>		

ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA					
<b>CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA</b>					
<b>GENERALES</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se destinará la zona inferior y de mayor accesibilidad desde la calle Batalla del Salado a la ubicación de los principales equipamientos públicos relacionados con la promoción del turismo y asociados a la restauración y deportes de viento.</li> <li>- Se integrarán los fortines en los espacios libres locales, además de plantear un itinerario que a modo de parque lineal conecte los mismos.</li> <li>- Se procurará la generación de espacios donde se integran distintos usos, en la búsqueda de un modelo de ciudad mediterránea.</li> </ul>					
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se considera vinculante el trazado viario y de SSGG de Espacios Libres.</li> <li>- Los espacios libres deben cumplir lo establecido en el Art 10 de la LOUA.</li> <li>- Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevalece los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.</li> </ul>					
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>					
La ordenación deberá tener en cuenta la existencia de la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas, integrándola en el sistema de espacios libres del sector, dotándola de un carril bici en paralelo a la calle Batalla del Salado, para recuperar la continuidad interrumpida en la actualidad por la zona industrial.					
<b>DISTRIBUCIÓN DE USOS LUCRATIVOS</b>					
	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uoa)
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.840		0,96		8.256
COMERCIAL TURÍSTICO	7.152	0,7	0,91	0,52	2.348
RESIDENCIAL	16.686		1,09		6.561
Usos Incompatibles: Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG					
<b>DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS</b>					
	Espacios Libres (m <sup>2</sup> )		Equipamientos (m <sup>2</sup> )		Total dotaciones (m <sup>2</sup> )
	<b>32.680</b>		<b>15.893</b>		<b>48.473</b>

ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA			
MÁX. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.686 m <sup>2</sup>	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TURÍSTICA	23.840 m <sup>2</sup> t
DENSIDAD RESIDENCIAL	14,97 viv/ha	NÚMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS/ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS	571 plazas
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	238 viviendas		

GESTIÓN						
Sistema Actuación	Programación			Instrumentos de Desarrollo		
	Plazo total	Plazo Planeamiento	Plazo Ejecución			
<b>Compensación</b>	<b>4 años</b>	<b>2 años</b>		<b>Plan Parcela</b>	<b>Proy. de Urbanización</b>	<b>Proy. de Reparcelación</b>
					<b>Proyecto de Edificación</b>	

Sevilla, septiembre de 2017

Miguel Ángel Rojas Rodríguez  
Arquitecto 5.870 COAS

José Antonio Ruiz Villén  
Arquitecto 0.625 COCo

**SECUENCIA.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 NOV. 2017**, y fué el remitido a informe de los organismos que intervienen en el expediente **Artículo 131.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico**.  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,**



## G. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### G.1. Objeto del documento.

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones y del apartado 1.a).3º del artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo establece:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Por su parte, el artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

El artículo 19.1.a).3º de la LOUA establece:

“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios”.

En definitiva, la LOUA, el Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Reglamento General de Valoraciones pretenden que, desde los instrumentos de planeamiento urbanístico en los que se prevean actuaciones que supongan el aumento de la población y del número de viviendas, mediante la transformación de suelos por la

urbanización, se analice el impacto de las mismas en las Haciendas Públicas, a fin de prever la capacidad de las mismas para hacer frente a la nueva situación prevista

En este documento se analiza el impacto del nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico SUS-TA-02 "ALBACERRADO", sobre la Hacienda Municipal de Tarifa, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

### G.2. Cuantificación de la inversión pública Municipal

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

1. La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables. El Ayto. no es propietario de suelo en este ámbito.

2. La ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias.

Sistema General de Espacios libres: 8.154 m<sup>2</sup>.

A los efectos del ámbito de estudio no se consideran los costes del Sistema General de Espacios Libres, ya que los mismos se ceden y se urbanizan en el seno de la actuación.

Según convenio urbanístico la propiedad asumirá los costes necesarios para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, con una aportación máxima de 1.900.000 €.

3. La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

Consideramos para el suelo de equipamientos la edificabilidad global del sector (0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) y unos costes de construcción de 600 €/m<sup>2</sup>t.

Equipamientos: 15.893 m<sup>2</sup>s x 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s x 600 €/m<sup>2</sup>t = 2.860.740 €.

Los equipamientos se construirán a los 3 años de recepcionarse la urbanización y las obras durarán tres años.

### G.3. Evaluación del aumento patrimonial

1. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total de:

S. Equipamientos: 15.893 m<sup>2</sup>s.

2. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializara el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Cesión obligatoria: Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector (AM).

Cesión: 10% x AM = 0,1 x 17.164 UAs = 1.716 UAs.

Incremento de cesión: Además se establece una cesión adicional en compensación por no reservarse el correspondiente porcentaje de vivienda protegida. Dicho incremento de cesión, calculado en el anexo de cálculo de incremento de cesión, es de 704 UAs.

Cesión total: 1.716 UAs + 704 UAs = 2.420 UAs.

Valor de las parcelas según el valor de repercusión del uso y tipología característico (UA):

VSM: UAs x €/UA = 2.420 UAs x 200,14 €/UA = 484.339 €.

3. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Superficie de viario: 20.483 m<sup>2</sup>.

Superficie Espacios libres (Sist. General + Sist. Local): 8.154 m<sup>2</sup>s + 32.580 m<sup>2</sup>s = 40.734 m<sup>2</sup>s.

Obra de urbanización: 6.930.680 €.

#### G.4. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

Trabajamos con los presupuestos liquidados del año 2013.

1. Repercusión de gasto-ingreso por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013			
GASTOS	17.782.905,38 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	9.845.060,97 €	55,36%	544,38 €/habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	2.918.587,98 €	16,41%	161,38 €/habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	483.679,24 €	2,72%	26,74 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	2.910.303,28 €	16,37%	160,92 €/habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 €/habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>16.157.631,47 €</b>	<b>90,86%</b>	<b>893,43 €/habitante</b>
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	968.323,99 €	5,45%	53,54 €/habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	51.244,00 €	0,29%	2,83 €/habitante
CAP.8.- Activos Financieros	55.530,00 €	0,31%	3,07 €/habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	550.175,92 €	3,09%	30,42 €/habitante
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>1.625.273,91 €</b>	<b>9,14%</b>	<b>89,87 €/habitante</b>

INGRESOS	22.164.385,81 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	10.909.800,54 €	49,22%	603,25 €/habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	336.612,67 €	1,52%	18,61 €/habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	2.545.325,28 €	11,48%	140,74 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	5.147.028,68 €	23,22%	284,60 €/habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	1.817.612,56 €	8,20%	100,50 €/habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>20.756.379,73 €</b>	<b>93,65%</b>	<b>1.147,71 €/habitante</b>
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	12.346,50 €	0,06%	0,68 €/habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	88.821,08 €	0,40%	4,91 €/habitante
CAP.8.- Activos Financieros	103.988,34 €	0,47%	5,75 €/habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	1.202.850,16 €	5,43%	66,51 €/habitante
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>1.408.006,08 €</b>	<b>6,35%</b>	<b>77,85 €/habitante</b>

**RESOLUCIÓN:** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ilustre Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017 y fue el remitido a los órganos competentes en el expediente de Planeamiento Urbanístico.

**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,**



RESOLUCIÓN N° 100/2017. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017, y fué el remitido a la Junta de Gobierno Municipal en el expediente N° 2017/100. El presente Plan de Urbanismo Urbanístico se aprueba en el expediente N° 2017/100. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

## 2. Desglose del Presupuesto de Gastos por Programas:

Clasificación por programas de gastos	€	€/Habitante
Denominación		
Seguridad y Orden Público	2.308.712,73	127,66
Ordenación del tráfico y estacionamiento	998,94	0,06
Protección civil	212.302,65	11,74
Servicio Extinción Incendios	44.025,38	2,43
Admon. Gral. Vivienda y Urbanismo	2.177.299,47	120,39
Urbanismo	1.982.126,96	109,60
Vivienda	0,00	0,00
Vías públicas	29.932,48	1,66
Recogida eliminación residuos	3.185,56	0,18
Saneamiento, abastecimiento y distribución de aguas	173.064,54	9,57
Limpieza viaria	158.534,43	8,77
Cementerío	28.557,30	1,58
Alumbrado público	775.931,24	42,90
Otros servicios de bienestar comunitario	24.747,20	1,37
Parques y jardines	12.777,70	0,71
Protección y mejora del Medio Ambiente	305.665,51	16,90
Otras actuaciones relacionadas medio ambiente	0,00	0,00
Admon. Gral. Servicios Sociales	22.685,24	1,25
Acción Social	633.620,79	35,04
Fomento del empleo	62,00	0,00
Acciones públicas relativas a la salud	2.400,00	0,13
Admon. Gral Educación	11.829,12	0,65
Educación preescolar y primaria	5.742,80	0,32
Servicios complementarios de Educación	575.451,02	31,82
Cultura	305.579,23	16,90
Bibliotecas y Archivos	338,80	0,02
Fiesta populares y festejos	189.802,32	10,50
Admon. Gral. Deportes	103.682,45	5,73
Promoción y fomento del Deporte	71.880,74	3,97
Instalaciones deportivas	249.971,80	13,82
Admon. Gral. De Agricultura, Ganadería y Pesca	3.484,96	0,19
Admon. Gral. De Comercio, Turismo	25.533,40	1,41
Comercio	764,58	0,04
Ordenación y promoción turística	112.714,91	6,23
Admon. Gral. Del Transporte	4.044,00	0,22
Camino vecinales	47.925,67	2,65
Otras infraestructuras	66.331,44	3,67
Sociedad de la información	233.411,20	12,91
Organos de gobierno	294.762,71	16,30
Admon. Gral.	3.789.265,96	209,53
Política económica y fiscal	963.531,86	53,28
<b>TOTAL</b>	<b>15.952.679,09</b>	<b>882,09</b>

## 3. Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc...

Los distintos indicadores presupuestarios del presupuesto liquidado del ejercicio objeto de análisis se exponen en el cuadro siguiente:

SITUACIÓN ECONÓMICA	2013
TOTAL INGRESOS	22.164.385,81 €
TOTAL GASTOS	17.782.905,38 €
DIFERENCIA	4.381.480,43 €
AHORRO NETO (I (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))	4.048.572,34 €
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>	
SUMA 1 A 7 INGRESOS	20.857.547,31 €
SUMA 1 A 7 GASTOS	17.177.199,46 €
DIFERENCIA	3.680.347,85 €
AJUSTES POSITIVOS	8.049,85
AJUSTES NEGATIVOS	-3.069.779,95
ESTABILIDAD	618.617,75 €
<b>AHORRO</b>	
INGRESOS CORRIENTES	20.756.379,73 €
GASTOS CORRIENTES	15.673.952,23 €
DIFERENCIA	5.082.427,50 €
(-) ANUALIDAD TEÓRICA DE AMORTIZACIÓN	1.477.508,48 €
(+) OBLIGACIONES RECONOCIDAS Y FINANCIADAS	77.073,44 €
AHORRO	3.681.992,46 €
% de ahorro	17,74%
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	88,33%

### G.5. Estimación de los gastos e ingresos corrientes Municipales tras la recepción de la urbanización.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

#### G.5.1. Estimación de gastos corrientes de la hacienda pública por la nueva ordenación urbanística.

El planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

Según la información estadística municipal el tamaño medio familiar es de 2,715 hab/vivienda.

La nueva urbanización prevé la construcción de 238 nuevas viviendas más 571 plazas de alojamientos turísticos. Por tanto, el incremento de población previsible es de:

$$(238 \text{ viv} \times 2,714 \text{ hab/viv}) + 571 = 1.217 \text{ habitantes}$$

Proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (1.217) de la nueva ordenación urbanística:

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	1.054.797,35 €	%	€/habitante
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP.1.- Gastos de Personal	662.535,14 €	62,81%	544,38 €/habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	196.409,87 €	18,62%	161,38 €/habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	195.852,34 €	18,57%	160,92 €/habitante
CAP.5.- Fondo contingencia	0,00 €	0,00%	0,00 €/habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>1.054.797,35 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>866,68 €/habitante</b>

Es conveniente señalar que el Capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc...).

Existe la posibilidad de que se constituya por los propietarios de suelo, una vez recepcionadas las obras de urbanización, una **entidad urbanística de conservación** que se encargue del mantenimiento y conservación de toda la urbanización de la nueva ordenación, lo que supondría que los capítulos 1 y 2 de gastos corrientes para el Ayuntamiento fueran nulos.

### G.5.2. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

#### Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

##### Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

La ponencia de valores catastrales de Tarifa entró en vigor en el año 2010.

La base imponible es el valor catastral de los inmuebles.

Tipo de gravamen (2015): 0,68%.

#### Valor catastral del suelo:

Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, son los que se muestran en el cuadro siguiente:

Zona	Valor Catastral	Repercusión										
R35	800,00	100,00	800,00	600,00	800,00	120,00	200,00	30,00	800,00	11,25		0,60
R36	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	120,00	330,00	80,00	800,00	10,54		0,60
R37	750,00	750,00	850,00	412,50	650,00	82,50	230,00	55,00	412,50	10,54		0,60
R38	800,00	800,00	800,00	600,00	800,00	120,00	320,00	80,00	800,00	4,40		0,60
R39	500,00	600,00	600,00	480,00	800,00	80,00	240,00	60,00	480,00	4,40		0,60
R40	800,00	800,00	800,00	412,50	850,00	82,50	220,00	55,00	412,50	0,40		0,60
R.25A	500,00	600,00	600,00	412,50	750,00	82,50	220,00	55,00	412,50	0,40		0,60
R41	500,00	600,00	600,00	375,00	750,00	75,00	200,00	50,00	375,00	0,40		0,60
R42	480,00	480,00	480,00	337,50	450,00	67,50	180,00	45,00	337,50	0,40		0,60
R43	343,00	343,00	343,00	287,25	343,00	81,48	137,20	34,30	287,25	0,40		0,60
R44	280,00	280,00	280,00	197,25	280,00	40,00	105,20	28,30	197,25	0,40		0,60

Actualmente el suelo es no urbanizable por lo que no está incluido en ninguna zona de valor. Determinamos como referencia la zona R35 por su proximidad. Valores de repercusión:

- Uso Turístico: 550 €/m<sup>2</sup>.
- Uso Residencial: 550 €/m<sup>2</sup>.
- Uso Comercial Turístico: 550 €/m<sup>2</sup>.

Valor catastral: Vv x GB x RM.

Vv: Valor de venta = Repercusión (€/m<sup>2</sup>) x Superf construida (m<sup>2</sup>):

- Uso Turístico: 550 €/m<sup>2</sup> x 23.840 m<sup>2</sup> = 13.112.000 €.
- Uso Residencial: 550 €/m<sup>2</sup> x 16.686 m<sup>2</sup> = 9.177.300 €.
- Uso Comercial Turístico: 550 €/m<sup>2</sup> x 7.152 m<sup>2</sup> = 3.933.600 €.

TOTAL: 26.222.900 €

GB: 1,40

RM: 0,50

Valor catastral suelo: 26.222.900 € x 1,40 x 0,50 = 18.356.030 €.

#### Valor catastral construcciones:

Módulo Básico de Construcción (MBC): 650 €/m<sup>2</sup>. Coeficientes uso y tipología:

- Turístico (7.1.2.4): 2,05 → 1.332,50 €/m<sup>2</sup>.
- Residencial (1.1.1.4): 1,05 → 682,50 €/m<sup>2</sup>.
- Comercial Turístico (4.2.1.4): 1,60 → 1.040,00 €/m<sup>2</sup>.

Valor construcciones:

- Uso Turístico: 1.332,50 €/m<sup>2</sup> x 23.840 m<sup>2</sup> = 31.766.800 €.
- Uso Residencial: 682,50 €/m<sup>2</sup> x 16.686 m<sup>2</sup> = 11.388.195 €.
- Uso Comercial Turístico: 1.040,00 €/m<sup>2</sup> x 7.152 m<sup>2</sup> = 7.438.080 €.

TOTAL: 50.593.075 €

Valor catastral construcciones: 50.593.075 € x 1,40 x 0,50 = 35.415.153 €.

VALOR CATASTRAL TOTAL: V. SUELO + V. CONSTRUCCIONES = 18.356.030 € + 35.415.153 € = 53.771.183 €.

CUOTA: V. CATASTRAL X TIPO DE GRAVAMEN: 53.771.183 € x 0,68% = **365.644 €**.

El IBI del suelo antes de la programación y ejecución urbanizadora

Cuando se formula la Ponencia de Valores catastrales, los terrenos integrados en el ámbito de "ALBACERRADO" tenían la consideración de No Urbanizables según el planeamiento, por lo que el suelo tributaba como suelo rústico con anterioridad a la programación y ejecución de la actuación urbanizadora.



RESOLUCIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno. Aprobación de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017 y fue el remitido a informarse los órganos competentes en el expediente de modificación de la Ordenanza de Impuesto Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

Consideramos despreciable el IBI anterior a la modificación del PGOU al ser los valores catastrales de las fincas rústicas muy bajos en comparación con los de naturaleza urbana.

**Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ICIO**

La base imponible es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las edificaciones. Consideramos los valores de las construcciones obtenido en el cálculo del IBI anterior como de contrato por lo que para obtener el PEM deducimos los gastos generales y el beneficio industrial (19%).

PEM: 53.771.183 €/1,19 = 45.185.868 €

Tipo de gravamen: 4%.

Bonificaciones: 0

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	BI	ti	C = BI x ti	C (1-B)
Turístico	1.119,75	4,00%	1.067.791,60 €	1.067.791,60 €
Residencial	573,53	4,00%	382.796,47 €	382.796,47 €
Comercial	873,95	4,00%	250.019,50 €	250.019,50 €
Plazas de aparcamiento (1m/100m²)	0,00	4,00%	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>1.700.607,56 €</b>	<b>1.700.607,56 €</b>

**Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU**

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años.

Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales de Tarifa y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos.

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	VT x IVa x Na
Na	Número de Años
Valor del Terreno (VT)	Vcatastral suelo
Incremento de Valor anual (IVa)	
Hasta 5 años	3,70%
Hasta 10 años	3,50%
Hasta 15 años	3,20%
Hasta 20 años	3,00%
Tipo Impositivo (ti)	30%
Cuota Tributaria (CT)	VT x IVa x Na x ti

La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplificar y realizar una razonable estimación de ingresos.

En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 60% de los terrenos y que el incremento de valor se ha producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,70% del valor del suelo.

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número de años:

$$BI = VT \times IVa \times Na = (60\% \times 18.356.030 \text{ €}) \times 3,70\%/año \times 5 \text{ años} = 611.255,80 \text{ €}$$

Cuota tributaria según la siguiente tabla:

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
611.255,80 €	30,00%	60% del Valor estimado
VT	18.356.030,00 €	
IVa	3,7% anual	
Na	5 años	
ti	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	60% terrenos	
<b>CT</b>	<b>611.255,80 €</b>	

**Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.**

Su cuantía se estimara sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	48.010,16 €
IVTM	44.559,11 €
Tasas y otros ingresos	171.290,71 €
Transferencias Corrientes	346.375,45 €
Ingresos Patrimoniales	122.318,41 €

**G.6. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística.**

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal.

La evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizara estudiando el siguiente escenario de desarrollo temporal que por motivos de prudencia, teniendo en cuenta la grave crisis actual del sector inmobiliario, aunque empiecen a apreciarse indicios de cierta estabilización, es el siguiente:

- Escenario recesivo: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es de 4 viviendas/1000 habitantes/año.

Una vez definido el ritmo edificatorio, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

De esta manera, en el escenario recesivo, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

Hipótesis de Escenario Recesivo		
Producción residencial anual	4 viviendas/1000/año	72 viv/año
Número de habitantes/año	11 hab/1000/año	196 habitantes/año
Número de vehículos	4	71 vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	12 años	
Porcentaje de producción anual s/total	8,51%	
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.279	
Año de recepción de la urbanización	2017	

Esto es, en una situación económica recesiva, el mercado inmobiliario de Tarifa tiene la capacidad de absorber una media de 72 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 196 nuevos habitantes y 71 nuevos vehículos, anualmente. La totalidad de las viviendas previstas en el sector se edificarían en un plazo de 11 años, de mantenerse el reducido ritmo edificatorio a lo largo de todo el periodo.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" y se receptiona por el Ayuntamiento de Tarifa. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

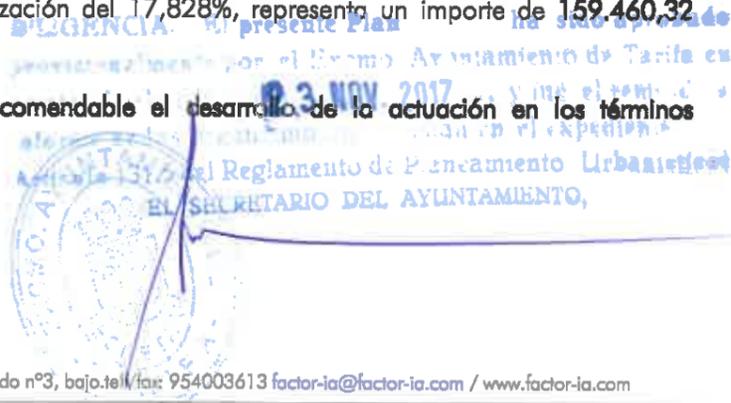
Se calculara el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una Tasa de Actualización (TA) de:

TA: PR + TLR + 5% adicional.

- PR: Prima de Riesgo = 12%.
- TLR: Tasa Libre de Riesgo → Rentabilidad de la deuda pública entre 2 – 6 años.

Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario recesivo, con un Valor Actual Neto positivo indica que, atendiendo solo a los capítulos de ingresos y gastos corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora comporta unos ingresos netos para el Ayuntamiento de Tarifa que, en términos de Valor Actual de 2017, para una tasa de Actualización del 17,828%, representa un importe de **159.460,32 euros**.

En consecuencia, resulta aconsejable y recomendable el desarrollo de la actuación en los términos establecidos.



## G.7. Análisis de los estados de Ingresos y gastos de la nueva ordenación.

### G.7.1. Ingresos - Gastos no financieros corrientes.

Puede observarse que durante casi todos los ejercicios, la incidencia de la nueva ordenación es positiva, existiendo únicamente cuatro años con incidencia negativa que tendrían que ser compensados con la estabilidad presupuestaria de cada uno de esos años, arrojando la nueva ordenación un saldo final positivo.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>INGRESOS</b>									
OPERACIONES CORRIENTES									
CAP.1 - Impuestos Directos	491.674,48 €	255.349,62 €	285.161,24 €	192.721,70 €	222.633,31 €	252.344,93 €	282.156,55 €	311.968,17 €	341.779,79 €
CAP.2 - Impuestos Indirectos	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €
CAP.3 - Tasas y Otros Ingresos	0,00 €	15.214,65 €	30.633,30 €	45.949,95 €	61.266,60 €	76.583,25 €	91.899,90 €	107.216,55 €	122.533,20 €
CAP.4 - Transferencias corrientes	0,00 €	30.972,56 €	61.945,12 €	92.917,68 €	123.890,23 €	154.862,79 €	185.835,35 €	216.807,91 €	247.780,47 €
CAP.5 - Ingresos Patrimoniales	0,00 €	10.937,59 €	21.875,19 €	32.812,78 €	43.750,38 €	54.687,97 €	65.625,57 €	76.563,16 €	87.500,75 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>643.641,17 €</b>	<b>464.643,11 €</b>	<b>551.681,58 €</b>	<b>518.468,79 €</b>	<b>603.507,21 €</b>	<b>690.545,63 €</b>	<b>777.584,05 €</b>	<b>864.622,47 €</b>	<b>951.660,90 €</b>

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solares disponibles	100,00%	97,06%	92,12%	73,17%	64,23%	55,29%	46,35%	37,41%	28,46%
Edificación realizada	0,00%	8,94%	17,88%	26,83%	35,77%	44,71%	53,65%	62,59%	71,54%
Edificación en marcha	8,94%	8,94%	6,94%	8,94%	8,94%	8,94%	8,94%	8,94%	8,94%
IBI solares	124.821,00 €	124.821,00 €	113.659,63 €	102.498,26 €	91.336,88 €	80.175,51 €	69.014,13 €	57.852,76 €	46.691,39 €
IBI edificación	0,00 €	0,00 €	32.695,64 €	65.391,08 €	98.086,61 €	130.782,15 €	163.477,69 €	196.173,23 €	228.868,76 €
IVTM	0,00 €	3.984,40 €	7.968,80 €	11.953,20 €	15.937,60 €	19.922,00 €	23.906,40 €	27.890,80 €	31.875,20 €
IMPTU	366.753,66 €	122.251,16 €	122.251,1598 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ICIO	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €	152.066,69 €
IAE	0,00 €	4.299,00 €	8.598,00 €	12.897,00 €	17.196,00 €	21.495,00 €	25.794,00 €	30.093,00 €	34.392,00 €
Tasas y otros ingresos	0,00 €	15.214,65 €	30.633,30 €	45.949,95 €	61.266,60 €	76.583,25 €	91.899,90 €	107.216,55 €	122.533,20 €
Transferencias Corrientes	0,00 €	30.972,56 €	61.945,12 €	92.917,68 €	123.890,23 €	154.862,79 €	185.835,35 €	216.807,91 €	247.780,47 €
Ingresos Patrimoniales	0,00 €	10.937,59 €	21.875,19 €	32.812,78 €	43.750,38 €	54.687,97 €	65.625,57 €	76.563,16 €	87.500,75 €
<b>TOTAL</b>	<b>643.641,17 €</b>	<b>464.643,11 €</b>	<b>551.681,58 €</b>	<b>518.468,79 €</b>	<b>603.507,21 €</b>	<b>690.545,63 €</b>	<b>777.584,05 €</b>	<b>864.622,47 €</b>	<b>951.660,90 €</b>

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>GASTOS</b>									
CAPÍTULO 1	265.814,96 €	300.560,01 €	336.105,96 €	371.651,91 €	407.197,87 €	442.743,82 €	478.289,77 €	513.835,72 €	549.381,68 €
CAPÍTULO 2	78.563,95 €	89.101,61 €	99.639,28 €	110.176,95 €	120.714,62 €	131.252,29 €	141.789,96 €	152.327,63 €	162.865,29 €
CAPÍTULO 4	78.340,93 €	88.848,69 €	99.356,45 €	109.864,20 €	120.371,96 €	130.879,72 €	141.387,47 €	151.895,23 €	162.402,99 €
<b>TOTAL</b>	<b>422.719,84 €</b>	<b>478.510,32 €</b>	<b>535.101,69 €</b>	<b>591.693,07 €</b>	<b>648.284,65 €</b>	<b>704.875,82 €</b>	<b>761.467,20 €</b>	<b>818.058,58 €</b>	<b>874.649,95 €</b>
<b>SALDO FISCAL</b>	<b>221.722,23 €</b>	<b>-13.867,21 €</b>	<b>16.579,84 €</b>	<b>-75.224,28 €</b>	<b>-44.777,23 €</b>	<b>-14.330,19 €</b>	<b>16.116,85 €</b>	<b>46.563,90 €</b>	<b>77.010,94 €</b>

Para la distribución de gastos de los capítulos 1 y 2 estimamos que el 40% de los mismos son independientes y por tanto se producen con el suelo urbanizado, siendo el 60% restante con la edificación terminada al ser dependientes del incremento de población.

El capítulo 4 se estima año a año en función de los capítulos 1 y 2.

### G.7.2. Ingresos - Gastos no financieros de capital.

Al objeto de facilitar la comprensión del alcance que las actuaciones de inversión de la nueva ordenación pueden implicar sobre el presupuesto municipal, se han planteado tres situaciones de carácter básico:

1. Financiación (externa) de la inversión con cargo a los propietarios de la actuación. Estas no son objeto de análisis en los aspectos referidos a su financiación al no incidir la misma sobre el presupuesto municipal.
2. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos propios, bien como consecuencia de la utilización de una parte de la capacidad de ahorro (3.681.992,46 € en el último presupuesto

liquidado), bien por la utilización de bienes patrimoniales. Esta primera opción es la prevista para la cobertura del importe de los costes de las infraestructuras a pagar por el Ayuntamiento si existieran.

3. Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos ajenos, normalmente mediante la concertación de un préstamo. Para este supuesto deben examinarse las consecuencias que en el resultado del presupuesto municipal tendrán tanto los devengos de intereses, como los retornos del capital recibido. Esta modalidad es la prevista en el supuesto para la financiación de los equipamientos (dentro de los equipamiento públicos locales), y por eso se recoge el crédito de 3.003.300 €, en el capítulo seis de gastos de los presupuestos de 2019, 2020 y 2021.

Presupuesto Inicial 2010	Presupuesto Agregado 2010	Presupuesto Inicial 2011	Presupuesto Agregado 2011	Presupuesto Inicial 2012	Presupuesto Agregado 2012	Presupuesto Inicial 2013	Presupuesto Agregado 2013	Presupuesto Inicial 2014	Presupuesto Agregado 2014
20.667.965,99	21.184.434,79	20.667.965,99	21.271.473,20	20.667.965,99	21.358.521,62	20.667.965,99	21.445.550,05	20.667.965,99	21.532.588,47
16.172.974,32	17.718.247,98	16.152.605,78	17.794.470,23	16.115.984,00	16.820.859,83	16.077.736,90	16.839.204,10	16.039.489,80	16.857.548,38
4.494.991,67	3.466.187,41	4.515.360,21	3.517.002,97	4.551.981,99	4.537.661,79	4.590.229,09	4.606.345,95	4.628.476,19	4.675.040,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.494.991,67	3.466.187,41	4.515.360,21	3.517.002,97	4.551.981,99	4.537.661,79	4.590.229,09	4.606.345,95	4.628.476,19	4.675.040,09

**G.8. Análisis de los resultados presupuestarios estimados.**

Se realiza un primer examen del resultado de la nueva ordenación y del presupuesto municipal inicial, pero el análisis de los indicadores se realiza sobre la agregación de ambos, ya que este sería en su caso, el presupuesto que finalmente debería ser tramitado. Igualmente se contempla un periodo que alcanza hasta el ejercicio de 2024, entendiéndose que dentro del mismo quedarán incluidas las principales incidencias económicas de la nueva ordenación.

**G.8.1. Equilibrio general del presupuesto.**

La aportación de saldos negativos desde la nueva ordenación, no hace que en ningún ejercicio el presupuesto agregado arroje un resultado negativo, que obligaría al Ayuntamiento a su financiación.

	Presupuesto Inicial 2017	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2017	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2018	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2019	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2020	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2021	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2022	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2023	NUEVA ORDENACIÓN	Presupuesto Agregado 2024
<b>SITUACION ECONOMICA</b>																	
TOTAL INGRESOS	22.164.385,81	643.641,17	21.311.607,16	464.643,11	21.132.609,10	1.503.011,54	22.172.977,53										
TOTAL GASTOS	17.782.905,38	421.914,84	18.841.185,38	478.510,11	19.864.405,62	1.388.681,69	19.855.831,78										
DIFERENCIAS	4.381.480,43	221.726,33	2.470.421,78	-13.867,00	2.268.203,48	1.632,85	2.317.145,75										
NUEVA ORDENACIÓN																	
2020	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024								
1.470.048,80	22.138.014,79	1.557.087,21	22.225.053,20	690.555,63	21.358.521,62	777.584,06	21.445.550,05	864.622,48	21.532.588,47								
1.545.273,06	19.999.633,26	1.601.864,45	20.141.809,44	704.875,83	19.314.152,38	761.467,20	19.332.496,65	818.058,51	19.350.840,93								
-75.224,26	2.138.381,53	-44.777,24	2.083.243,75	-14.320,20	2.044.369,24	16.116,86	2.113.053,40	46.563,90	2.181.747,54								

**G.8.2. Estabilidad presupuestaria.**

Tampoco el saldo negativo que incorporan algunos años de la nueva ordenación hace que se incumpla con el parámetro de estabilidad presupuestaria.

	Presupuesto Inicial 2018	Presupuesto Inicial 2017	Presupuesto Agregado 2017	Presupuesto Inicial 2018	Presupuesto Agregado 2018	Presupuesto Inicial 2019	Presupuesto Agregado 2019
<b>ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA</b>							
SUMA 1 A 7 INGRESOS	20.857.547,31	20.667.965,99	21.311.607,16	20.667.965,99	21.132.609,10	20.667.965,99	21.219.397,53
SUMA 1 A 7 DE GASTOS	17.177.199,46	16.243.831,89	16.663.790,83	16.210.460,76	16.688.971,07	16.191.717,54	17.680.399,23
DIFERENCIA	3.680.347,85	4.424.134,10	4.645.856,33	4.457.505,23	4.443.638,03	4.476.248,45	3.538.998,30
AJUSTES	-3.061.730,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTABILIDAD	618.617,75	4.424.134,10	4.645.856,33	4.457.505,23	4.443.638,03	4.476.248,45	3.538.998,30

**G.8.3. Ahorro neto.**

Este parámetro también es positivo todos los años estudiados y se aprecia como el nivel de endeudamiento va disminuyendo de forma considerable año tras año.

SITUACION ECONOMICA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>AHORRO</b>								
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	20.756.379,73	21.311.607,16	21.132.609,10	21.219.397,53	21.184.434,79	21.271.473,20	21.358.521,62	21.445.550,05
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	15.673.952,23	16.380.330,03	16.436.921,40	16.493.512,78	16.530.104,15	16.606.695,54	16.663.286,92	16.719.878,29
DIFERENCIA	5.082.427,50	4.931.277,13	4.695.687,70	4.725.884,75	4.634.330,64	4.664.777,66	4.695.234,70	4.725.671,76
AJUSTES	2.488.369,47	2.488.369,47	2.602.549,46	2.716.729,46	2.830.909,46	2.686.882,29	342.539,99	342.539,99
AHORRO (Sobre liquidación ejer.mnto.)	2.594.058,03	2.442.907,66	2.093.138,24	2.009.155,29	1.803.421,18	1.977.895,37	4.352.694,71	4.383.131,77
% de Ahorro	12,50%	11,46%	9,90%	9,47%	8,51%	9,30%	20,38%	20,44%
<b>NIVEL DE ENDEUDAMIENTO</b>	79,16%	66,89%	61,68%	55,17%	48,49%	36,57%	24,75%	13,02%

**G.9. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

En relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es necesario, en primer lugar, efectuar una interpretación de la intención que llevo en su día al legislador a incluir este aspecto en la Ley 8/2007. Para ello, es necesario revisar las principales normas y programas de ordenación territorial (de ámbito nacional y de la Comunidad Autónoma) a fin de precisar qué se puede entender por «suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Una primera interpretación que surge de esa revisión documental concluye que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente». Dentro del uso productivo podemos englobar por tanto los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios y turísticos.

El nuevo sector de suelo urbanizable propuesto en la Modificación Puntual del PGOU es de uso global Turístico y tiene una edificabilidad total de 47.678 m² de los cuales propone 23.840 m² para alojamientos turísticos y 7.152 m² para uso comercial turístico, el resto de la edificabilidad del sector es de uso residencial.

El sector por tanto tiene 30.992 m² dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 65% de la edificabilidad total del sector.

Tratándose de un municipio en el que el turismo constituye una de sus principales fuentes de ingreso, consideramos claramente beneficioso el desarrollo de un nuevo sector orientado a dicho uso y que entendemos daría un impulso importante a la economía municipal.

Estimando un trabajador por cada cinco (5) plazas hoteleras y un trabajador por cada 50 m² de comercio, según datos del sector, además del personal necesario para el mantenimiento y conservación de la urbanización, el desarrollo podría generar en torno a trescientos (258) puestos de trabajo en el municipio.

### G.10. Conclusión.

Es importante subrayar, que cuando se realiza el análisis económico-financiero del Informe o Memoria que exige el artículo 19.1.a).3º de la LOUA y el 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

1. La referida al actual Presupuesto Municipal.
2. La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación.
3. La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación que se pretende tramitar, y por eso, con independencia de que finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de las medidas que resulten necesarias para su solución.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

a. El resultado económico final previsto, que en el supuesto práctico hemos llamado "saldo fiscal", que viene a determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados en los citados artículos, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación, y que en este caso resulta ser positivo 229.794,85 €.

b. El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación, con un tipo de interés prefijado, y que también resulta positivo en 159.460,32 €.

En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino también a otras circunstancias como:

a. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas.

b. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la actividad en el sector terciario o de servicios.

c. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio.

En el supuesto planteado, el presupuesto municipal mantiene un buen equilibrio a lo largo de estos ejercicios, como lo demuestra el indicador de ingreso corriente, menos gasto corriente y variación de pasivos financieros, utilizado para el préstamo del RDL 5/2009, que no se ve mermado por la agregación de las estimaciones previstas en la nueva ordenación urbanística por estos conceptos. Este equilibrio se considera fundamental para la viabilidad futura del Ayuntamiento, ya que el mismo comporta la capacidad de poder subvenir los gastos corrientes, incluidos los de la deuda, con sus recursos ordinarios. Tan solo será necesario mantener un control de estos últimos, sobre todo en periodos de baja actividad económica,

con la finalidad de proceder a reequilibrar el gasto ordinario por el importe en que se hayan reducido los ingresos, evitándose así la posibilidad de generación de un déficit estructural. La falta de corrección de estos desajustes de forma inmediata puede conducir a una situación de difícil recuperación, debido al efecto acumulativo que los mismos tienen durante los ejercicios en que estos concurran.

La posibilidad de mantener el equilibrio mencionado, hace que exista una importante capacidad de ahorro a los efectos de la estabilidad presupuestaria. Se está destinando una parte significativa del diferencial entre ingreso-gasto corriente, a la amortización de deuda, por lo que cuando se requiera la financiación de nuevas inversiones, una parte de su financiación podrá hacerse con cargo a nuevo endeudamiento.

**En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados del presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero incluso en un escenario recesivo como el considerado en la hipótesis de cálculo.**

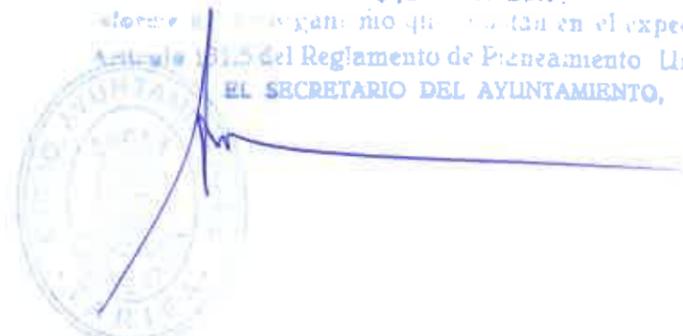
Teniendo en cuenta que los principales indicadores del mercado inmobiliario, actualmente apuntan a una cierta estabilización del sector y para el año 2015 se prevé un cierto incremento de las ventas, para el año 2017, previsto como de finalización de las obras de urbanización, entendemos que el escenario será mejor que el planteado, por lo que la incidencia de la nueva ordenación debe ser aún más positiva que la calculada.

Además, existe la posibilidad de, una vez recepcionadas las obras de urbanización, los propietarios de suelo constituyan una Entidad Urbanística de Conservación que se encargue del mantenimiento de toda la urbanización, por lo que los gastos de los capítulos 1 y 2 serían nulos, siendo el impacto de la nueva ordenación más beneficioso para el municipio.

El sector tendría 30.992 m<sup>2</sup> dedicados usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, que es el 65% de la edificabilidad total del sector.

Se estima que el desarrollo podría generar en torno a trescientos (258) puestos de trabajo en el municipio.

**BUJUGENCIA.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Ayuntamiento de Toledo el día **23 NOV. 2017**, y fue el remate de la tramitación que se ha ido realizando en el expediente de modificación del Plan de Ordenación Urbanística. **EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,**



El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2012, y me remite a anterior en el expediente de modificación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Tarifa.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

## H. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El EIS, Informe de Evaluación del Impacto de la Salud, es un conjunto de procedimientos, métodos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, proyecto o actividad en relación a sus efectos potenciales en salud y a su distribución en la población.

Con el presente documento nos anticipamos a los posibles efectos en la salud para minimizar los riesgos y potenciar los efectos positivos, evitando los posibles impactos económicos que puedan derivarse de los mismos.

Así mismo, a lo largo del presente documento se ponen de manifiesto 5 etapas con la finalidad de conseguir una Valoración Global del Impacto en la Salud VIS.

- o Descripción de la planificación
- o Descripción de la población implicada y su vulnerabilidad a través de variables sociales, económicas, ambientales, demográficas y de salud
- o Identificación y caracterización de los cambios que la planificación introduce en las cuestiones de movilidad, ocupación del territorio, acceso a zonas verdes, calidad ambiental y convivencia ciudadana que más influyen sobre la salud.
- o Análisis preliminar de los potenciales impactos sobre la salud.
- o Redacción de conclusiones

La valoración además se ha llevado a cabo teniendo en cuenta dos grandes aspectos

fundamentales: **DIMENSIÓN TERRITORIAL**

**DIMENSIÓN HUMANA**

Estos dos aspectos serán tratados a lo largo del presente documento en la búsqueda de los mecanismos que sean necesarios para favorecer y mejorar la calidad de vida de la población.

Numerosos determinantes son los que intervienen en el impacto sobre la salud pudiéndose clasificar en tres grandes grupos:

- 01 Factores individuales: genética, biológicos, comportamientos, estilo de vida...
- 02 Factores sociales y ambientales: Condiciones del entorno Físico, comunitario y socioeconómico
- 03 Factores institucionales: Servicios públicos.

El planeamiento urbanístico con las herramientas necesarias puede intervenir en cada uno de estos tres grupos de factores con el objetivo de:

- Mejorar la accesibilidad a equipamientos y servicios ya que ambas impactan en los hábitos y estilos de vida
- Reducir las inequidades en salud que se identifiquen en la zona de influencia
- Valorar los impactos sobre los determinantes de la salud, impactos sobre los resultados en salud e impactos sobre las inequidades en salud.

### H.1 Descripción de la Actuación

#### H.1.1. Situación de Partida

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Tarifa, en concreto su adaptación a la LOUA en 2010, en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tiene como objeto habilitar un sector de suelo urbanizable para la implantación de un desarrollo turístico de alta calidad, en consonancia con la actual demanda creciente de alojamientos y servicios turísticos detectados en el municipio, en los suelos propiedad de la entidad sociedad METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN SA.

Para ello es necesaria la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico en el sector denominado SUS TA-02 "ALBACERRADO" de Tarifa, clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural por el planeamiento general vigente.

Se prevé la delimitación de un Sector independiente de Suelo Urbanizable, a ordenar mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. Posteriormente será necesario el desarrollo de la ejecución de la zona, a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, previos a los proyectos de edificación.

A la hora de elaborar una modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico como el que se plantea, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, introduce la obligatoriedad de realizar una Evaluación de Impacto sobre la Salud (EIS). La propia Ley define la EIS del siguiente modo:

*"Combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, en relación a sus potenciales efectos en la salud de la población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población."*

El Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supone la definición del contenido y la metodología a seguir para la Evaluación del Impacto en la Salud, desarrollando lo establecido en la Ley 16/2011.

La EIS consta de dos partes: una "Valoración del Impacto en la Salud", que debe ser realizada por la institución, organismo o persona pública o privada promotora del proyecto; y un "Informe de EIS", que será emitido por la Administración sanitaria competente.

El presente documento constituye la "Valoración de Impacto en la Salud", en el cual deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan o instrumento de planeamiento urbanístico, pueda producir sobre la salud de las personas

La actuación pretende lograr un entendimiento global de cada uno de los elementos que condicionan la salud de la población teniendo como objetivo el manifiesto del desarrollo lógico del proyecto que consideran como aspectos fundamentales la calidad de vida y el bienestar. Para ello a continuación se describen:

- Los recursos y oportunidades presentes en el sector
- Las limitaciones prácticas introducidas por condicionantes físicos, económicos y sociales
- Las limitaciones impuestas por razones sectoriales o planificación de carácter más básico.
- Los problemas o riesgos

**Principales Características del Entorno Físico, socioeconómico y demográfico**

o **Encuadre territorial**

El ámbito de intervención pertenece a un ámbito mayor denominado Albacerrado, en continuidad con el suelo urbano consolidado, que de una manera natural completará el crecimiento de Tarifa limitado por el propio núcleo existente, la carretera nacional N-340 y la zona industrial previa al suelo no urbanizable de las playas de poniente. La actuación se corresponde con la zona de crecimiento lógico de la ciudad hacia el interior, completando un vacío rodeado de ciudad y colindante en sus límites sur, este y oeste por suelo urbano consolidado y, en el norte, por el cerro de Albacerrado; terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable.

ble.



El sector tiene una forma irregular pero compacta, adaptándose a los límites de la parcela objeto de Modificación Puntual, con los siguientes linderos:

Al Oeste, con suelo no urbanizable.

Al Sur, con suelo urbano consolidado residencial

Al Este, con la calle Batalle del Salado principal vía de carácter urbano de la ciudad.

Al Norte, con suelo urbano consolidado industrial

El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017 y me el remite a alerter en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Imagen de la situación actual del sector.

o **Características naturales del territorio**

El ámbito de actuación es un espacio degradado y carente de vegetación, conocido como el Cerro de Albacerrado. La parcela cuenta un desnivel que oscila entre la cota once (11) y la cota cincuenta (50), siendo la zona central coincidiendo con el lugar que ocupa en la actualidad el depósito de agua, la de mayor altura y mejores vistas, pero también la de mayor exposición a los vientos dominantes. La topografía condicionará la ordenación y será fundamental el entendimiento de la misma para establecer una ordenación de los espacios libres coincidente con las fortalezas y vulnerabilidades de la orografía.

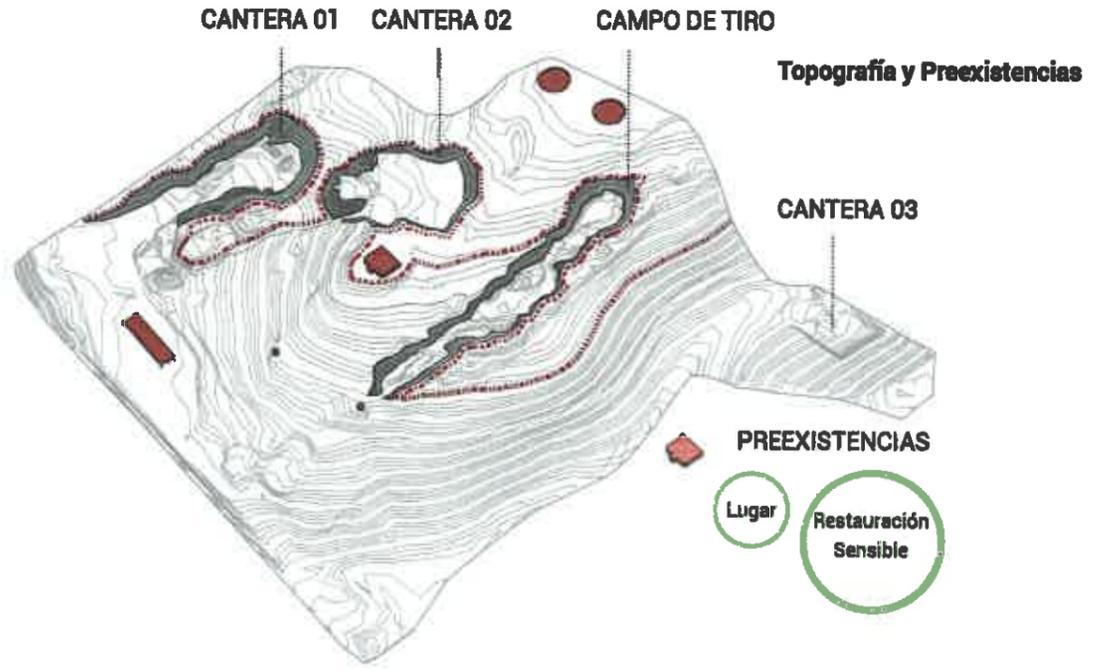
La topografía existente proporciona una doble ventaja las visuales del litoral y la capacidad de protegernos de los vientos no deseados (el levante del estrecho).

Existen cuatro oquedades, o modificaciones dentro de la topografía del cerro, las dos situadas más al norte son claramente canteras producidas por la extracción de material para la fabricación de ladrillo y otra más al sur de carácter más lineal y probablemente de distinta procedencia, asociada a movimientos de tierra que habilitaban una mejor visibilidad y campo de disparo a las baterías militares de las cotas superiores. Por último en la zona sur-este existe otra cantera de geometría más rectangular abierta a la cuenca que atraviesa el sector.



La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de 159.319 m<sup>2</sup> y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa.

En concreto se corresponde con las fincas 1564, 4100, 4101,4576, 6647 del registro de la propiedad de Tarifa y con las parcelas 41 y 42 del polígono 20 del catastro rústico de referencia catastral 11035AO20000410000AA y 11035AO20000520000AF respectivamente.



En el esquema se puede ver la situación de las oquedades del sector anteriormente citadas, correspondientes a canteras.

- o Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes

**VIARIO**

Actualmente el sector, es una superficie de terreno sin urbanizar tal y como se puede comprobar en el siguiente mapa obtenido de la Web de la RED DE INFORMACIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA (REDIAM), un visualizador de información geográfica, en el que se grafía la superficie urbanizada del litoral español.

Sin embargo es colindante a la ronda urbana principal de Tarifa denominada en este tramo como calle Batalla del Salado. La ordenación pretende garantizar el acceso a la red existente y conexiones hacia la futura red viaria que ordene la zona residencial Guijo-Albacerrado que llegará hasta la carretera N-340, convirtiendo a esta en la futura ronda urbana como pasa en la mayoría de los municipios del litoral andaluz. Se plantea un anillo que recorre todo el sector en su perímetro conectado en distintos puntos.

El  señala la ubicación del sector de ALBACERRADO y se comprueba la condición de vacío rodeado de ciudad consolidada.



previamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en fecha de 23 NOV. 2012 y fue el remitido a la ordenación urbanística que se dicta en el expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa en su parte urbanística.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

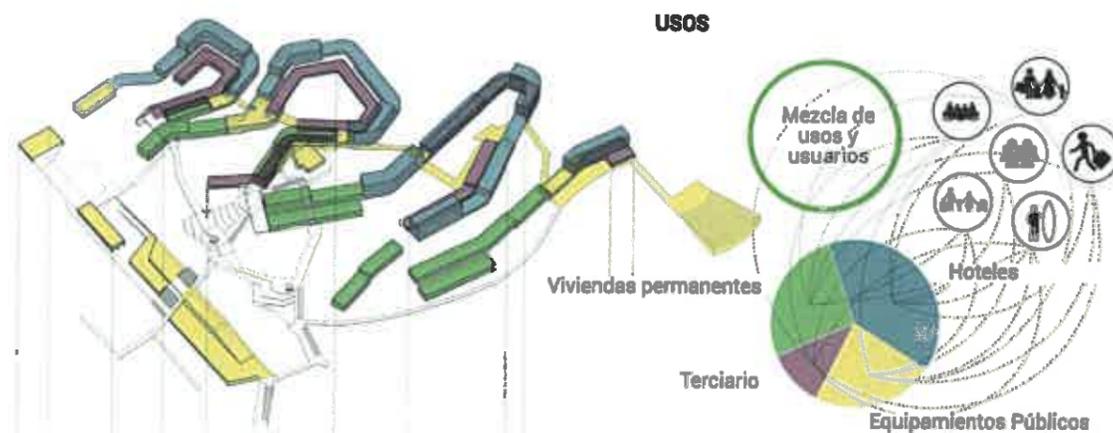


Aunque la tramitación actual es la de clasificación de Suelo, se está desarrollando en paralelo el futuro modelo de ciudad y por tanto la clasificación de usos pormenorizados y volúmenes edificatorios que se consolidarán con el futuro planeamiento de desarrollo.

## USOS Y EDIFICACIONES

Además los usos que se plantean para este sector son hoteleros y turísticos asociados a estos, viviendas permanentes –en menor proporción–, equipamientos públicos y nuevas dotaciones. En el esquema que se muestra a continuación se puede ver la mezcla de usos que se plantea en el ámbito de actuación, así como el número y extensión de los mismos.

Aquellas edificaciones existentes correspondientes a la época militar del suelo, se contemplan dentro del diseño del sector y además emergen como grandes hitos considerados para uso público, por ejemplo como posible centro de interpretación del Estrecho entre otros usos.



Distribución de usos. No inculante

## SANEAMIENTO

En Tarifa no había instalaciones propiamente dichas para la depuración de aguas residuales urbanas, se hacía un pre tratamiento que elimina los sólidos, grasas y arenas. El agua, una vez pre tratada, se vertía al medio marino a través de un emisario submarino. La red de saneamiento es unitaria en la mayor parte del núcleo, pero tanto en las zonas de reciente urbanización, como en las zonas previstas para nuevos desarrollos, se ha optado por resolver el saneamiento mediante red separativa.

Recientemente se ha terminado la construcción de una EDAR (depuradora) que está en periodo de prueba y que entrará en funcionamiento de forma inmediata.

## ABASTECIMIENTO

Dentro de estos terrenos se ubica un depósito de agua de abastecimiento gestionado por la empresa AQUALIA. Previo a este depósito existen dos gemelos en dirección norte junto a la N-340 a los que se prevé aumentar la capacidad junto con la de la estación de tratamiento de Agua Potable ETAP (Potabilizadora). Según la compañía, este aumento de la capacidad de los depósitos gemelos será

equivalente a la capacidad del depósito que se elimina en el Tejar (Albacerrado) de un volumen aproximado de 1200m<sup>3</sup>, más lo que demande la actuación prevista.

En el convenio urbanístico firmado entre METROVACESA y el Excmo Ayto. de Tarifa, se hace referencia a la obligación por parte de la propiedad de la construcción de un depósito de almacenamiento y de otro regulador fuera del ámbito de actuación.

- o Zonas de riesgos naturales

El sector actualmente es una zona de riesgo natural por su estado de abandono. El planeamiento pretende revalorizar el lugar y con ello general un espacio amable para el municipio. Por lo tanto no se contempla ningún riesgo natural derivado del planeamiento, todo lo contrario, dicha herramienta actúa en las zonas de riesgo naturales actuales para evitar un mayor impacto. Ya que el sector se trata de un suelo degradado, una escombrera donde se descargaron ilegalmente los residuos de la construcción durante el pasado boom inmobiliario, en abandono, y sin cualidades paisajísticas o naturales, lo que se define en términos paisajísticos como un Brownfield.

Una de las características más importantes de la ordenación se trata de la reforestación del lugar. Se pretende con ello generar un pulmón verde para Tarifa frenando el deterioro que puede sufrir dicho lugar con el paso del tiempo, sin mantenimiento alguno.

- o Características históricas, culturales y paisajísticas

En el área de actuación conviven una serie de preexistencias a conservar dado su valor histórico y paisajístico que podemos entender como el patrimonio material del lugar.

## CARACTERÍSTICAS HISTÓRICAS Y CULTURALES

Pocos meses después de la Guerra Civil, se creó la Comisión de Fortificación de la Frontera Sur elaborando los informes que dieron lugar a las obras de fortificación y artillado del Estrecho de Gibraltar.

Se construyeron fortificaciones de diferente tamaño a lo largo de las costas que van desde Conil hasta la desembocadura del río Guadiaro. Siendo la mayor presencia de ellas en la comarca del Campo de Gibraltar.

En la población de Tarifa se encuentra el "Cerro de Albacerrado", localizado dentro del mismo pueblo y con una extensión que sobrepasa las 64 hectáreas.

Este cerro fue elegido por su lugar estratégico, mirando hacia el Estrecho y controlando perfectamente la playa de Los Lances para la ubicación de un completo conjunto defensivo compuesto por dos grandes plataformas Artilleras en la cota superior (52 metros sobre el nivel del mar) un puesto telemático de control y una serie de fortines y nidos de ametralladora en todo el perímetro.

Fuentes documentales permiten constatar la planificación y construcción de 499 obras de campaña entre Guadiaro y Conil.45 Entre ellas se encuentran 247 para los términos municipales de San Roque y La Línea, numeradas de la 1 a la 246bis46; de la 247 a la 262 para el término de Los Barrios, con 16 obras;47 el de Algeciras contaba con 86 (263 a 348)48; el de Tarifa, con 111 (349 a 453)49; el de Barbate, 17 (454 a 470) y el de Conil, 8 (471 a 478).





- 1 PUESTO OBSERVATORIO
- 2 FORTIN 375- Cerro Albacerrado
- 3 FORTIN 375 A- Cerro Albacerrado
- 4 FORTIN 375 b- Cerro Albacerrado
- 5 FORTIN 376 PLATAFORMA ARTILLERA
- 6 FORTIN 376 PLATAFORMA ARTILLERA
- 7 ENTRADA INTERIOR DEL COMPLEJO
- 8 PUERTA DE ENTRADA AL COMPLEJO
- 9 FORTIN 380 Cerro Albacerrado
- 10 FORTIN 377a- Cerro Albacerrado
- 11 FORTIN 377b- Cerro Albacerrado
- 12 FORTIN 384 a
- 13 FORTIN 383 - Cerro Albacerrado
- 14 BARRACONES
- 15 FORTIN nº 384. Cerro Albacerrado  
Estado de conservación moderado. La tronera mira hacia la carretera nacional y está situado a media falda del cerro. Tiene trincheras en la parte trasera que se comunican con una entrada a 150 metros de distancia. Junto al fortín existe un pozo de tirador.
- 16 ENTRADA a fortín 384  
Una entrada al fortín 384 situada a 1509 metros del mismo. Se encuentra taponada por tierra y piedras.
- 17 FORTIN nº 385a  
Segundo fortín. Se encuentra en malas condiciones.
- 18 FORTIN 385

DELEGACION. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión plenaria de día 23 NOV. 2007. El secretario del Ayuntamiento,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA  
SECRETARÍA

Situado en las faldas del cerro Albacerrado. Se encuentra en malas condiciones. Está unido al segundo fortín mediante una trinchera. Sus troneras miran hacia La Vega.

19 FORTIN nº 383- Cerro Albacerrado

En el suelo sobre el que se realiza la presente innovación existen dos nidos de ametralladora de rango menor y con un mal estado de conservación (375a y 375b).



Imagen del bunker de Albacerrado 375a.

Los bunkers de Tarifa constituyen una huella del pasado, y como tal se solicitó a la Comisión Provincial de Patrimonio de la Junta de Andalucía, la declaración de Bien de Interés Cultural, dentro del sistema fortificado del Estrecho.

La Comisión de Patrimonio Histórico de Cádiz, órgano dependiente de la Junta de Andalucía, catalogó en el año 2006 todos los búnkeres y obras del sistema defensivo del Estrecho, para garantizar su protección, varias asociaciones y organismos solicitaron a la Junta de Andalucía, concretamente a la Comisión Provincial de Patrimonio, la declaración de Bien de Interés Cultural para los bunkers de todo el sistema fortificado del Estrecho, entre los que estarían incluidos los de la zona de Albacerrado.

En el caso que nos ocupa, la salvaguarda y puesta en valor de este amplio patrimonio hormigonado serviría para complementar de forma adecuada la oferta turístico-cultural de las poblaciones costeras del Campo de Gibraltar y, muy especialmente, del ámbito del Parque Natural del Estrecho, a lo cual contribuiría el interés medioambiental y paisajístico del marco donde se ubican. No debe obviarse el hecho de que en este espacio perduran monumentos de extraordinario interés histórico y arquitectónico, si bien en muy diferentes estados de conservación: desde abrigos con pinturas rupestres y necrópolis protohistóricas a magníficos conjuntos urbanos clásicos, fortalezas medievales sin paralelo como la omeya de Abderrahmán III, en Tarifa.

Se localizan en el ámbito diversas edificaciones pertenecientes a una antigua fábrica de ladrillos abandonada; en la inspección realizada no se apreciaron elementos de interés, por lo que estas construcciones se recogerán en la partida de demoliciones que desarrollará el Proyecto de Urbanización. Otros elementos localizados son los bunkers, construidos en Tarifa al comenzar la II Guerra Mundial, estos elementos defensivos también denominados nidos de ametralladoras, se proyectaron como medida de

defensa ante una eventual invasión de otro país. Estas edificaciones serán incorporadas al sistema de espacios libres propuesto.



Imagen de antiguas construcciones de carácter industrial asociadas al Tejar.

o Características de habitabilidad

**Clima y Viento**

El tipo de clima existente en la zona de estudio es el Mediterráneo seco o subhúmedo. En concreto, en la zona de actuación encontramos un ombrotipo subhúmedo, con una precipitación de unos 800 mm anuales. La temperatura media anual, por su parte, oscila entre los 16-18 °C.

Tarifa es famosa por sus impresionantes estadísticas de viento durante todo el año. Un día sin viento es bastante improbable. Es por ello que desde hace varias décadas, se ha convertido en el punto de encuentro de los amantes del windsurf y kitesurf que se acercan al sur de Europa. Su situación, lugar de unión entre el océano Atlántico y el mar Mediterráneo, es ideal para la práctica de deportes relacionados con el viento durante gran parte del año.

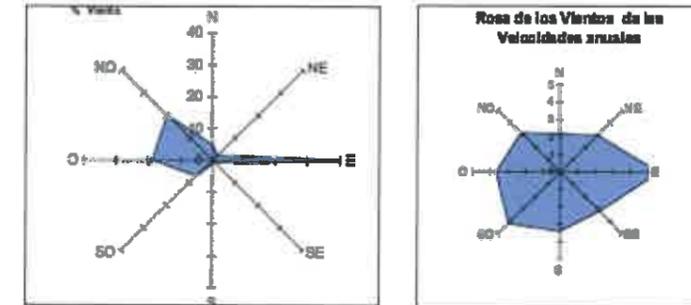
En el régimen de los vientos que dominan en esta zona, encontramos que dominan los de componente Este. Es importante ya que condiciona los trazados urbanísticos e impide el desarrollo de una agricultura sin riesgos económicos. Existen pocos días de calma.

Existen dos vientos predominantes: el fuerte y cálido Levante, que sopla día y noche, y otro más frío, el Poniente, que sopla más fuerte por las tardes. La razón por la que el viento de Tarifa es tan fuerte y bien canalizado, es principalmente gracias al efecto túnel que crea el Estrecho de Gibraltar. Este efecto acelera el viento considerablemente

Destacan por su velocidad los vientos de dirección Este, que reciben el nombre de "Levante", de carácter originariamente seco, ya que proviene del interior de África, pero que se torna más húmedo al atravesar el Mediterráneo. Al alcanzar el Estrecho, por efecto de la orogenia tiende a condensar su humedad en altura formando nubes, aportando constantes nieblas y perdiendo buena parte de su carga hídrica, comportándose como viento seco en el resto de la provincia.

Tienen su máxima frecuencia en verano. Le siguen los de componente NO y O.

En cuanto a la velocidad de estos, observamos en la rosa de los vientos de Tarifa como las mayores velocidades alcanzadas se corresponden con la de los vientos dominantes, sobrepasando en todas las direcciones, menos la dirección N, las 3 unidades de fuerza Beaufort, destacando la dirección E con 5,6, y alcanzándose una media de 3,6 unidades Beaufort.



La velocidad de las rachas de vientos también se ha de considerar ya que es la que va a determinar la deformación de la vegetación.

Así, vuelve a destacar la componente Este con velocidades de 90 Km/h, dándose las medias más altas en otoño e invierno con velocidades superiores a los 110 Km/h. Los vientos del Oeste son más irregulares pero también son considerables con velocidades en torno a los 100 Km/h. Los vientos del SE sólo tienen rachas máximas en tres meses, pero constituyen las medias más altas con 135 Km/h en febrero y de 130 en noviembre.

En el siguiente esquema se comprueba el especial interés que se ha puesto en el intento de proteger las viviendas y los espacios públicos, del fuerte viento de Tarifa. La topografía original nos muestra las zonas más protegidas en un tono azul noche, siendo por el contrario el color rosa fucsia el tono que marca las zonas más expuestas al viento. Se comprueba que gracias a las canteras existentes, las plazas que va creando la edificación, están dentro de la gama de azules más oscura y por lo tanto se encuentran muy protegidas contra el viento. Mientras que las fachadas más expuestas al viento se protegen mediante paneles prefabricados.

DECLARACION: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017 y iné el remisión a informe de los organismos que constan en el expediente 31.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO





o Sectores económicos

### NUEVO MODELO DE TURISMO

La provincia de Cádiz, y en concreto el municipio de Tarifa, es una de las regiones económicamente más deprimidas del país, con las tasas de desempleo más altas y con un alto grado de desestacionalización motivada fundamentalmente por el modelo económico de servicios, asociado exclusivamente al turismo de sol y playa.

El nuevo modelo de turismo pasa por diseñar una oferta más eficiente, tanto en variedad como en el cuidado del paisaje y en la capacidad de carga del territorio que coloniza.

La tendencia actual del turismo se debate entre la gran competitividad de sus destinos y la necesidad de ofrecer la máxima calidad a un turista cada vez más exigente. Todo ello, con el reto que suponen los nuevos avances tecnológicos, en el marco de un desarrollo sostenible con una mínima huella ecológica, y los efectos que el cambio climático pueda tener sobre los recursos turísticos.

En definitiva, se busca la puesta en valor de uno de los mejores espacios turísticos litorales, ambientalmente bien integrado, para generar un desarrollo urbano de alto contenido en alojamientos permanentes y temporales, comercio y actividades que potencien los valores específicos con los que cuenta el municipio. Impulsar los productos que pongan en valor los recursos naturales, culturales, territoriales y paisajísticos de Tarifa, potenciando su complementariedad y la generación de sinergias entre segmentos, la imagen de calidad del destino y la implicación de la población local en la experiencia turística.

El desarrollo de la propuesta, está enfocado a crear un producto de calidad, integrado y permanente, que desestacionalice la oferta turística actual, generando equipamientos y servicios que permitan su ocupación durante todo el año, así como el mantenimiento de empleo permanente, actualmente sometido al ciclo temporada estío/invierno.

### El nuevo promotor

Metrovacesa es una compañía regenerada tras la crisis inmobiliaria española con unos objetivos claros de cara al servicio al cliente, a la sociedad en general y con un alto componente de sensibilización ambiental, es por ello que sus prioridades son:

#### 1. Un buen producto Inmobiliario.

Casas para las personas. Innovación en el diseño (bien distribuidas, amplias, con materiales de alta calidad y materiales realmente cuidados)

#### 2. Transparencia hacia el cliente.

Apoyar e informar al cliente en la compra

Uso de las TICs como elemento de confianza

#### 3. Edificación sostenible

Avances constructivos enfocados a reducir la huella ecológica del edificio

Certificación de las edificaciones mediante sellos internacionales.

#### 1. Nuevos métodos de construcción

El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión plenaria el día 23 NOV. 2017, fue el remitido a informar de los acuerdos que se adoptan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión plenaria el día 2-3-NOV. 2017. y fue el remitido a informe de la Comisión Municipal de Urbanismo en el expediente de Artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de la Ley 1/2007 de 27 de junio de 2007. SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

- o Bienes de dominio Público natural

### Vías Pecuarías, Reserva de la Biosfera y Línea de Costa

A continuación se muestran una serie de mapas obtenidos del REDIAM donde se puede comprobar la ubicación de ciertos bienes de dominio público natural como son las vías pecuarías, la reserva de la biosfera y la línea de Costa.

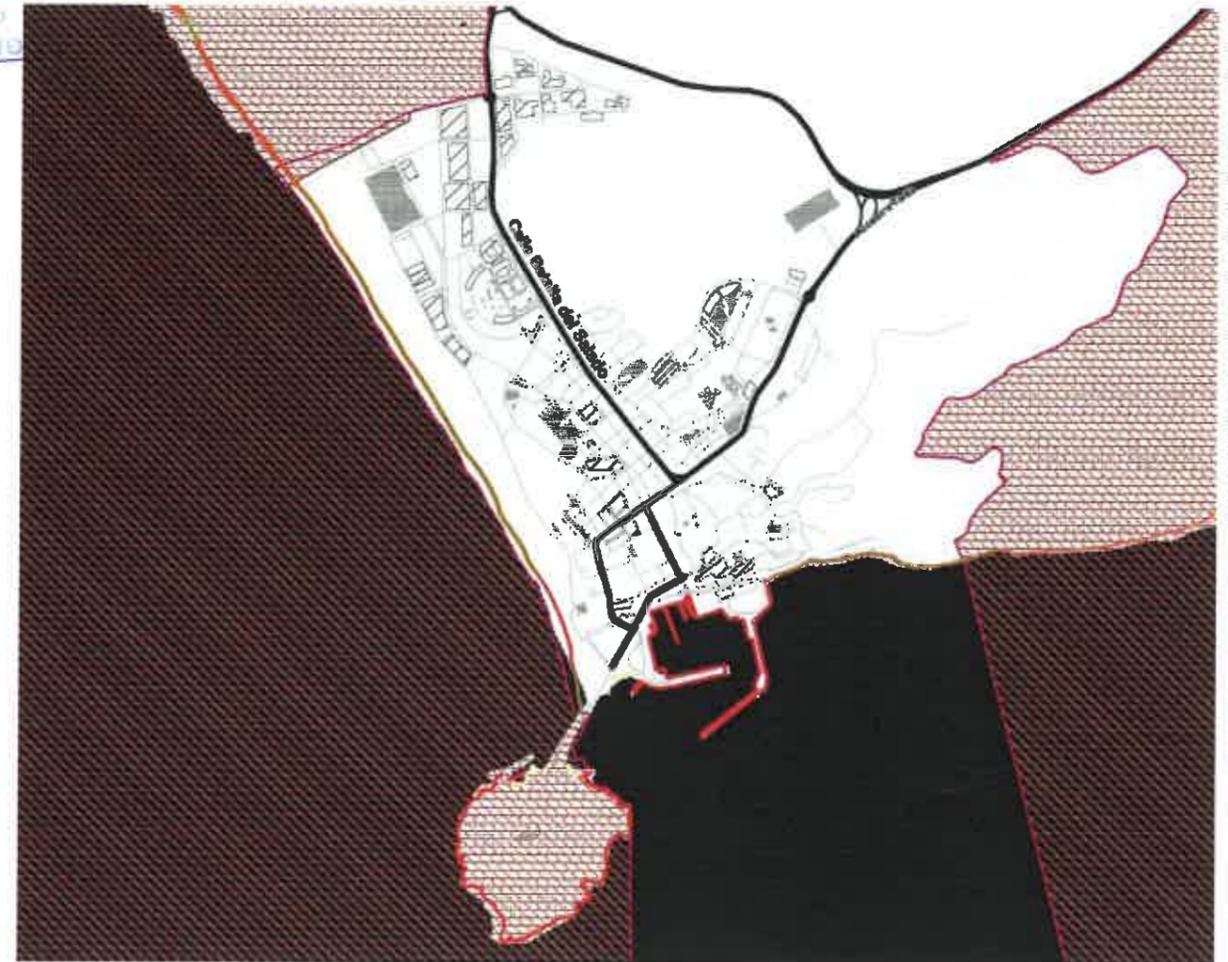
En la primera cartografía se comprueba la existencia de una vía Pecuaría "COLADA DEL PUENTE DE LA VEGA A MOJICAS" que bordea el sector coincidente en ciertos puntos con la Calle Batalla del Salado mencionada anteriormente.

Esta circunstancia propicia la conexión del futuro crecimiento con la red provincial de vías pecuarías, principales sendas públicas para un modelo de vida más saludable.

En la siguiente cartografía se define la línea de costa así como las zonas de Reserva de la Biosfera, que como no podía ser de otra forma afectan a la playa y al Parque Natural del Estrecho pero al sector que aquí se estudia no afecta en ningún punto.



VIAS PECUARIAS



Reservas de la BIOSFERA Y LINEA DE COSTA

### ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICACIÓN

- o Proceso histórico de formación del núcleo urbano

A continuación se muestran una serie de mapas que recrean el proceso de crecimiento que ha sufrido el municipio de Tarifa desde el año 1956 hasta el 2007 que prácticamente se considera la actualidad ya que no ha crecido considerablemente Tarifa en los últimos años.

De esta forma el proceso histórico de formación del núcleo urbano es el siguiente:

En 1956 la urbanización contemplaba Punta Paloma recinto amurallado así como el puerto y el casco Histórico de la ciudad.

En 1998 La ciudad crece hacia el norte así como hacia la playa de los Lances. Entre 1956 y 1998 son los años en los que el municipio experimenta su mayor crecimiento. Prácticamente el grueso de la urbanización se genera en esos 42 años.

Tres años después, en 2001 se consolidan dos áreas que limitan actualmente con el sector ALBACERRADO y finalmente en 2007 se cierra el anillo aislando el sector que aquí se estudia.

... ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina el día 23-NOV-2007 y fue el remate de un proceso de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



ALBACERRADO



1956



2001



1998



2007



Visto el proceso de crecimiento, se ha querido mostrar para completar este apartado, una sucesión de imágenes que ejemplifican el crecimiento del municipio desde 1956 hasta 2010 tomando como base las ortofotografías históricas del vuelo de 1956 así como las ortofotografías de 2010. Dicho análisis nos sirve para identificar el sector y verificar que es un suelo potencialmente edificable, el crecimiento natural de la ciudad. El análisis compara 54 años de diferencia y se comprueba que el sector no ha sufrido modificaciones en su morfología. Se puede apreciar en todas las imágenes los surcos en el terreno como campo de tiro y protección de la base militar que se asentó en dicho sector

**ESTRUCTURA URBANA ACTUAL. ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y ÁREAS DE CRECIMIENTO DIFERENCIADAS.**

La intervención es una operación de regeneración de un Brownfield, de una cantera llena de residuos de materiales de construcción para convertirla en un espacio libre, abierto, dotado de una alta calidad paisajística y convirtiéndolo en el nuevo espacio de relación de distintas razas y culturas.

La estructura urbana se genera a partir del espacio libre. Son los espacios libres los protagonistas de la propuesta de ordenación. Bandas paralelas a la vaguada existente que desde las cotas más altas van buscando el mar a modo de corredores ecológicos, favoreciendo la accesibilidad de las cotas más altas y generando espacios cualificados.

Albacerrado, fuera de consumir espacios naturales con el consiguiente impacto sobre las playas, supone el espacio de crecimiento natural del núcleo en continuidad con el mismo, constituyéndose en la actualidad como el único vacío interior y en contacto con el suelo urbano con capacidad para asumir un crecimiento de estas características sin comprometer el territorio circundante.

La estrategia de crecimiento pretende ser desde la construcción de los citados corredores de espacio público y no desde la urbanización de los espacios destinados a viario.



Imagen no inculante

Reserva Plus... ha sido aprobado  
 Ayuntamiento de Tarifa es  
 23 NOV 2012  
 expediente  
 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

**RESOLUCIÓN:** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017 y fue remitido a los organismos que obran en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

o Tipología edificatoria y dotación de equipamientos

Siguiendo los parámetros de compacidad y densidad de la ciudad mediterránea, se reconoce la singularidad del emplazamiento, poniendo en valor una topografía altamente transformada durante el pasado siglo. Es por ello que la estrategia de ocupación del suelo surge de la lectura intencionada de un territorio antropizado, una topografía modificada, poniendo en valor los vacíos generados por las canteras producidas para la extracción de material necesario para abastecer la fabricación de ladrillo en las antiguas instalaciones ubicadas en la parcela.

La intervención se estructurará desde la ordenación del espacio dotacional, generándose una gran banda de equipamientos fundamentalmente en las zonas bajas destinadas a centro cultural de interpretación del Estrecho, escuela de deportes del viento, y zona de aparcamiento para vehículos de surfers, rehabilitando algunas de las edificaciones fabriles en desuso, o en la cota intermedia, articulando las futuras plazas y sirviendo de tránsito transversal a las bandas de espacio libre.

Son los espacios libres los protagonistas de la propuesta de ordenación. Bandas paralelas a la vaguada existente que desde las cotas más altas van buscando el mar a modo de corredores ecológicos y favoreciendo la accesibilidad de las cotas más altas.

Se incorporan a la ordenación, en uno de los principales itinerarios peatonales los fortines existentes, que coinciden con lugares de gran visibilidad sobre el paisaje, dando el primer paso para la generación de una red de parques que reconozcan el espacio fortificado del cerro de Albacerrado.

La edificación se ubicará en las cotas altas dejando las zonas de mayor pendiente a los espacios libres de carácter general y local como históricamente se ha producido en los pueblos de la zona. En el siguiente esquema se puede comprobar el esfuerzo por conseguir un modelo de ciudad que parte de modelos existentes en la arquitectura tradicional mediterránea, como por ejemplo Vejer de la Frontera.

**Ejemplo Arquitectura Tradicional Mediterránea**  
Vejer de la Frontera



Los usos turísticos de carácter eventual se instalarán en las cotas superiores, de mayor visibilidad sobre el litoral, complementando a estos, los usos comerciales y de equipamiento se ubican en torno a las plazas conectadas visualmente con las playas a la vez que protegidas del levante, el uso residencial de carácter

más permanente y complementario se ubicará de bisagra entre la zona hotelera y de equipamiento. Generando la diversidad y pluralidad de usos de la ciudad mediterránea.

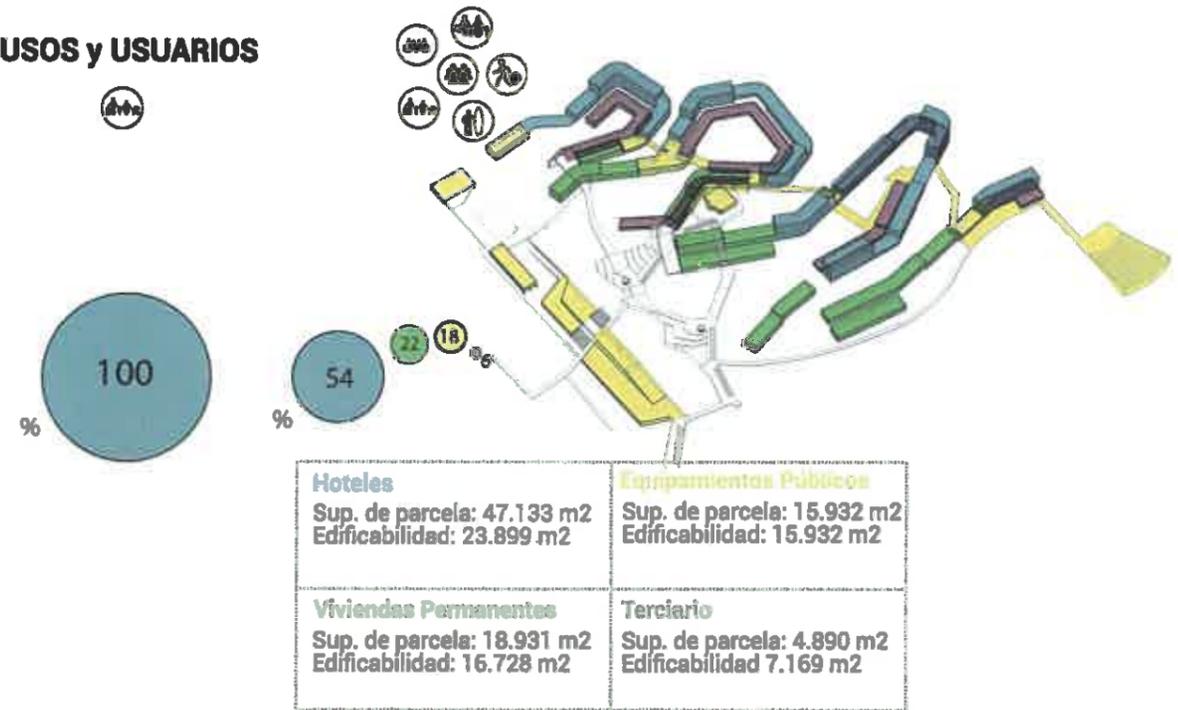
En el plano I.05. RELACIÓN CON LAS DOTACIONES EXISTENTES del presente documento, puede comprobarse la red de itinerarios del municipio y la conexión con el sector de Albacerrado. Además se han estudiado las diferentes dotaciones municipales ubicándose en el lugar exacto, para entender las necesidades futuras del sector, así como localizar los puntos que el planeamiento puede aportar a la ciudad.

o Grado de tenencia y ocupación: plazas hoteleras, residencias permanentes.

En el esquema que se presenta a continuación se puede observar el grado de tenencia y ocupación de los usos proyectados.

En azul se localizan los usos hoteleros, en verde las viviendas permanentes, en morado los comercios relacionados con usos turísticos y en amarillo los equipamientos, fundamentalmente públicos.

**USOS y USUARIOS**



Distribución de usos. No inculante

El sector es colindante a la ronda urbana principal de Tarifa denominada en este tramo como calle Batalla del Salado por lo que representa el crecimiento natural de la ciudad completando un vacío interior rodeado de suelo urbano consolidado.

La ordenación propuesta deberá garantizar el acceso a la red existente y conexiones hacia la futura red viaria que ordene la zona residencial Guijo-Albacerrado que llegará hasta la carretera N-340, convirtiendo a esta en la futura ronda urbana como pasa en la mayoría de los municipios del litoral andaluz. Internamente se plantea un anillo que recorre todo el sector en su perímetro conectado en distintos puntos.

**H.1.2. DETERMINACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

El objeto de esta Modificación Puntual del PGOU de Tarifa es la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico, en el sector de Tarifa denominado por el POT como "Guijo-Albacerrado", clasificado en la actualidad como suelo no urbanizable de carácter natural o rural por el planeamiento general vigente.



La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de suelo de 158.707m2 y una superficie con aprovechamiento de 159.319mm y se localiza en la zona norte del núcleo urbano de Tarifa.

El presente documento persigue la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tarifa, en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), con el objeto de habilitar un sector de suelo urbanizable para la implantación de un desarrollo turístico de alta calidad, en consonancia con el Convenio suscrito entre la sociedad propietaria de la totalidad del suelo METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. y el Ayuntamiento de Tarifa, con fecha 19 de septiembre de 2014.

Para ello es necesaria la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico, en el sector denominado SUS TA-02 "ALBACERRADO" de Tarifa.

Se prevé la delimitación de un Sector independiente de Suelo Urbanizable, a ordenar mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. Posteriormente será necesario el desarrollo de la ejecución de la zona, a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación previo a los proyectos de edificación.

**H.1.3. Situación Final. Objetivos del Planeamiento**

El entorno económico y social de Tarifa y la realidad turística existente caracterizada por la elevada competencia, las nuevas tecnologías y las redes sociales aplicadas a las actividades productivas, la globalización y sobre todo la presencia de una clientela turística más autónoma y más interesada en la búsqueda de experiencias enriquecedoras motivan un cambio que sienta las bases para un nuevo modelo de desarrollo turístico. Se hace necesaria una nueva cultura basada en la sostenibilidad, en la responsabilidad, la modificación y la calidad.

A continuación se plantea un análisis DAFO con el objetivo de recoger de forma sencilla los datos recabados con anterioridad en este apartado:

<b>C</b>	<b>Corregir las Debilidades</b>	<b>D</b>
<b>A</b>	<b>Afrontar las Amenazas</b>	<b>A</b>
<b>M</b>	<b>Mantener las Fortalezas</b>	<b>F</b>
<b>E</b>	<b>Explotar las Oportunidades</b>	<b>O</b>

**RESOLUCIÓN.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo Ayuntamiento de Tarifa en sesión ordinaria de día **23 NOV. 2017**, y fue el remitido a informe de los organismos que concurren en el expediente Artículo 55 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. **EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.**



presente Plan...  
por el Excmo. Ayuntamiento de...  
dia 2-3-NOV. 2017...  
Informe de los Organismos que...  
Reglamento de Planeamiento Urbanístico  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

**INTERNAS**

**EXTERNAS**



**NEGATIVAS**

**Debilidades**

Se consideran debilidades aquellas que se derivan de la situación actual del sector. Un sector en completo deterioro y en peligro de suponer un contaminante para el municipio dada la situación de paulatina conversión en vertedero.

El viento de Levante impide la utilización de las playas. Durante esos días lo penaliza como destino turístico de sol y playa.

Las fuertes pendientes del terreno dificultan la accesibilidad de las cotas altas.

**Amenazas**

La principal amenaza es la formación de un espacio residual en la ciudad, de gran extensión, que impida la conexión futura con la misma y que comprometa la calidad medioambiental del municipio.

Otra de las amenazas afecta al estado de conservación de las preexistencias del sector. Las preexistencias militares, como por ejemplo los nidos de ametralladoras o los puntos de vigilancia así como la antigua fábrica de ladrillo, se encuentran en estado de deterioro. Esta situación podría generar un impacto negativo sobre la salud, al convertirse en construcciones abandonadas que generen un residuo peligroso más para el entorno.



**POSITIVAS**

**Fortalezas**

Las fortalezas residen principalmente en la excelente ubicación del sector, cercano al mar, en un entorno de gran riqueza paisajística. Los surcos generados en la topografía por las antiguas carteras aparecen como punto fundamental en el que asentarse la edificación en forma de lazo, que se protege del fuerte viento de Tarifa.

La gran vía perimetral que linda con el sur del sector, se convierte en un elemento determinante de las buenas conexiones con el resto del municipio. Así dicho límite podría recoger el sistema de equipamientos que pretende el sector, generando un impacto positivo sobre la salud de la población.

La ubicación elevada y protegida del viento de Levante se considera de especial importancia.

Además es el único suelo vacante que no tiene valor ambiental y que no está protegido por el planeamiento territorial ni incluido en parque natural.

Por último ser propietario único del suelo, junto con el Ayuntamiento de Tarifa, una gran compañía inmobiliaria, saneada (tras la crisis del sector) y con gran capacidad para acelerar los tiempos de gestión y ejecución del proyecto.

**Oportunidades**

Gracias a la presencia de una masa de agua cerca que limita con el sector, aparece la oportunidad de crear una serie de láminas de agua complementando a la edificación, generando espacios públicos cedidos al municipio. Estas láminas de agua se gestionan mediante un sistema de recogida y reciclaje del agua de lluvia y sirven de nuevo engranaje recreativo para Tarifa.

La existencia de las preexistencias militares suponen otra de las oportunidades ya se pretende poner en valor estos recursos históricos generando nuevos espacios para la población. La modificación del plan pretende devolverle la vida a estos emblemas situados en el sector, significando además, puntos de atracción turística.

En general, se presenta la oportunidad de crear un nuevo sistema de espacios verdes públicos para el municipio de Tarifa, así como nuevas viviendas de calidad y equipamientos que mejoren la calidad de vida en Tarifa.

Es una iniciativa público-privada sostenible ambiental, social y económicamente.

La estrategia plantea un gran espacio libre asociado al deporte y la salud de la ciudad de Tarifa que articula el encuentro entre litoral y montaña, posibilitando el acceso de la ciudad a los espacios naturales.

La presente Modificación de planeamiento encuentra un aval en el propio sistema legislativo de la Comunidad Andaluza. Así, en la Exposición de Motivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se plantea como uno de los objetivos de la Ley conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; hacer de éstos espacios de convivencia y espacios vividos, a través de las dotaciones necesarias y de la recalificación y reequipamiento de aquellos sectores urbanos que lo precisen, o establecer criterios propios para la protección de patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural, en coordinación con la legislación sectorial existente.

Los criterios generales que motivan esta Modificación Puntual son los siguientes:

- a) Generar un sector de suelo urbanizable de uso global turístico donde implantar el desarrollo turístico del municipio de Tarifa y del Campo de Gibraltar que sea el motor económico de reactivación para esta zona tradicionalmente deprimida, capaz de potenciar los valores ambientales y naturales del territorio y relanzar la actividad turística sostenible y de calidad que sirva de elemento atractor de nuevas inversiones que reactiven la economía de la región.
- b) Dar cumplimiento al artículo 35.3 de la LOUA, por el cual se obliga a los municipios a proceder a la modificación de sus instrumentos de planeamiento general, para adaptar sus determinaciones a la planificación territorial, que venga contenida en los Planes del Ordenación del Territorio de ámbito subregional, cuya entrada en vigor les venga sobrevenida.
- c) Establecer un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso turístico que dé respuesta a la demanda turística de Tarifa, en virtud de la capacidad que el POT del Campo de Gibraltar concede los instrumentos de planeamiento general.
- d) Impulsar el turismo sostenible en el medio litoral como sector estratégico de la economía de Tarifa, generador de empleo y desarrollo económico, basado en las características diferenciales del territorio.
- e) Dotar de capacidad de alojar al turismo que dé respuesta a la creciente demanda, garantizándose que al menos del 50% de la edificabilidad total del sector se destina a uso turístico.
- f) Clasificar como suelo urbanizable sectorizado, en coherencia con la estructura urbanística del territorio; ubicándose colindante con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de este crecimiento y garantizándose la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- g) Proteger los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad. El uso eficiente y sostenible de este ámbito de suelo, con una ubicación estratégica dentro del municipio, como potencial recurso, destinando los espacios más idóneos para un uso turístico a la implantación de aquellas actividades susceptibles de generar mayor nivel de empleo y valor añadido en la economía local.
- h) Establecer una urbanización de gran valor a nivel de paisaje urbano, habilitando espacios en los que se desenvuelve la estancia de las personas potenciando un turismo calidad, con el fin de potenciar su dotación con equipamientos específicos como puede ser un Centro Tecnológico de Deportistas, escuela de Hostelería, viveros de empresas...
- i) Impulsar la accesibilidad universal a los recursos y servicios turísticos, así como el acceso a la información en igualdad de condiciones.
- j) Mejorar la calidad paisajística del sector procediendo a la reforestación de la zona generando un impacto positivo sobre la salud.
- k) Crear nuevas edificaciones protegidas del viento, con viviendas de calidad evitando el fuerte viento que se produce en Tarifa debido al efecto túnel que se crea en el Estrecho.

- l) Mejorar los recursos dotacionales del municipio promoviendo la creación de nuevos usos.
- m) Revitalizar los espacios de interés cultural que provienen de la época militar del sector y convertirlos en piezas fundamentales de la ordenación cedidos a la ciudad.
- n) Generar una zona residencial cercana a la playa pero sin intervenir en la costa respetando así el espacio natural y la reserva de la biosfera.
- o) Conseguir un nuevo sistema de espacios públicos para el ciudadano conectándose de forma accesible con el casco histórico de la ciudad.

Sobre estos objetivos genéricos, se desarrolla la ordenación global del ámbito de la Modificación Puntual, como corresponde a su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado para alcanzar una calidad integral atendiendo a los diversos servicios, establecimientos y destinos turísticos, incorporando la accesibilidad como objetivo a alcanzar en las estrategias de actuación.

## H.2. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN

### H.2.1. Datos Objetivos

La población es el principal objeto de estudio de este documento ya que es la que puede verse afectada o beneficiada por las actuaciones que se han llevado a cabo en el sector. Con ello se han obtenido una colección de datos de partida que forman la base de estudio de la población. Han sido consideradas características sociales, económicas, ambientales, demográficas y de salud de la población a los efectos de planeamiento.

Las herramientas que nos han servido de base para el estudio son:

Instituto Nacional de Estadísticas

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Andalucía pueblo a pueblo. Sistemas de Información Multiterritorial de Andalucía SIMA

Inventario de Fuentes de Información Administrativa de Andalucía

Encuesta Andaluza de Salud

REDIAM Red de Información Ambiental de Andalucía

Padrones Municipales de Habitantes

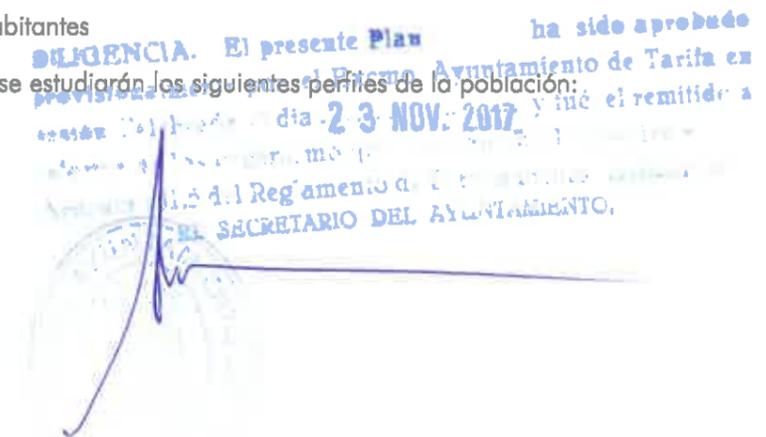
A lo largo de este apartado se estudiarán los siguientes perfiles de la población:

→ Perfil Demográfico

→ Perfil Ambiental

→ Perfil Socioeconómico

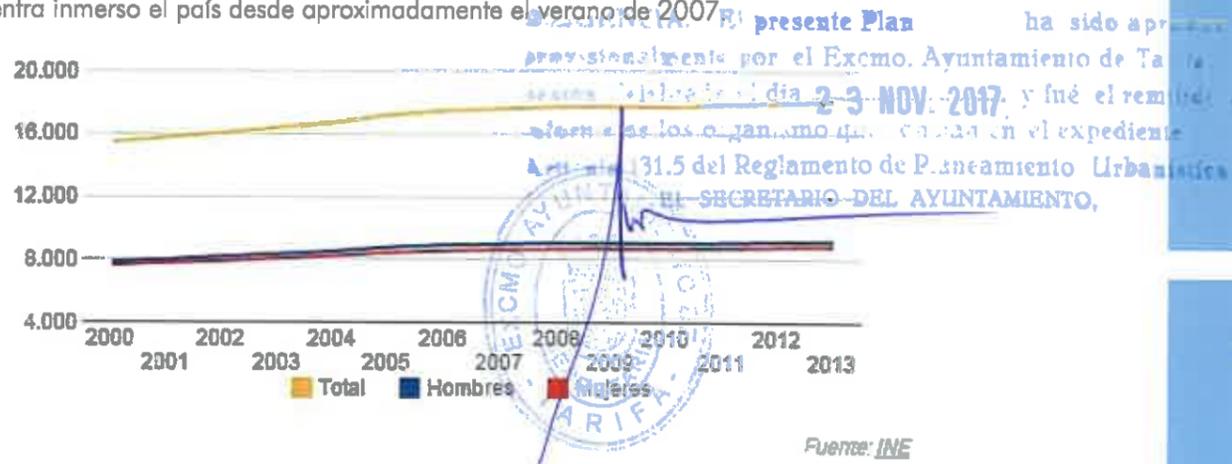
→ Perfil de salud



**PERFIL DEMOGRÁFICO**

Existen algunas variables para las que resulta interesante realizar un análisis de la tendencia temporal que siguen en el municipio de Tarifa:

La población del municipio, que actualmente se sitúa en 18.116 habitantes, ha sufrido un estancamiento en los últimos años. Como se aprecia en el **Gráfico 3.3**, si bien hasta el año 2006 el número de habitantes de Tarifa fue aumentando progresivamente, a partir de dicho año hasta la actualidad apenas se aprecian cambios en la población. Este estancamiento coincide en el tiempo con el inicio de la crisis económica en la que se encuentra inmerso el país desde aproximadamente el verano de 2007.



**Gráfico 0.1** Evolución del número habitantes de Tarifa entre 2000 y 2013.  
Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía.

PERFIL DEMOGRÁFICO	
POBLACIÓN TOTAL	(2016) 18.116
POBLACIÓN POR SEXOS	Población. > Hombres (2016) 9.172 > Mujeres (2016) 8.944
% POBLACIÓN MENOR DE 20 AÑOS	< 20 años: 19,63%
% POBLACIÓN MAYOR DE 65 AÑOS	>65 años: 15,33%
INCREMENTO RELATIVO DE LA POBLACIÓN EN 10 AÑOS	(2015) 4,72%
% POBLACIÓN DE ORIGEN EXTRANJERO	1.656 (18,84% población total)
ESTRUCTURA POR NACIONALIDAD	Procedencia Principal Extranjeros (2015) Italia (19,54%)
POBLACIÓN DISEMINADA	(2016) 2.155
NÚCLEOS DE POBLACIÓN AFECTADOS	8
DISTANCIA DEL NÚCLEO AL ÁREA ORDENADA	950m

En los siguientes mapas se grafican alguno de los datos recogidos en este estudio más importantes para caracterizar el perfil de la población. De lo recogido se deduce que la población se encuentra bastante igualada en número de personas de distinto sexo, que la población es una población joven ya que más de la mitad se encuentra entre los 20 y los 65 años, incluso el número de jóvenes supera al de personas de la tercera edad; y que gran parte de la población es de origen extranjera, principalmente italiana. Con ello se demuestra la oportunidad que puede brindar la ordenación del sector de ALBACERRADO a la ciudad,

consiguiendo nuevos espacios públicos y dotaciones para la población joven que posee el municipio así como las oportunidades de trabajo.



**Número de habitantes**

**Año 2015**

- Hasta 50
- De 51 a 100
- De 101 a 250
- De 251 a 500
- De 501 a 750
- De 751 a 1000
- Más de 1000



**Población por nacionalidad**

**Año 2015**

Un punto = 20 personas

- España
- Unión Europea (UE-15)
- Magreb
- América del Sur
- Otras Nacionalidades



**Población por grupos de edad**

**Año 2015**

Un punto = 20 personas

- 65 y más años
- De 16 a 64 años
- Menos de 16 años

Los mapas han sido recogidos de la Web del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

**PERFIL AMBIENTAL**

A continuación se describen los datos relacionados con el perfil ambiental del sector. De los datos recabados se ha obtenido cierta información interesante como la gran calidad del cielo nocturno, obtenida durante mediciones realizadas en diversas campañas entre los años 2011 y 2014. La calidad del cielo se representa en una escala desde 16 (cielos muy contaminados) hasta 22 (cielos absolutamente oscuros).

CALIDAD DEL CIELO NOCTURNO



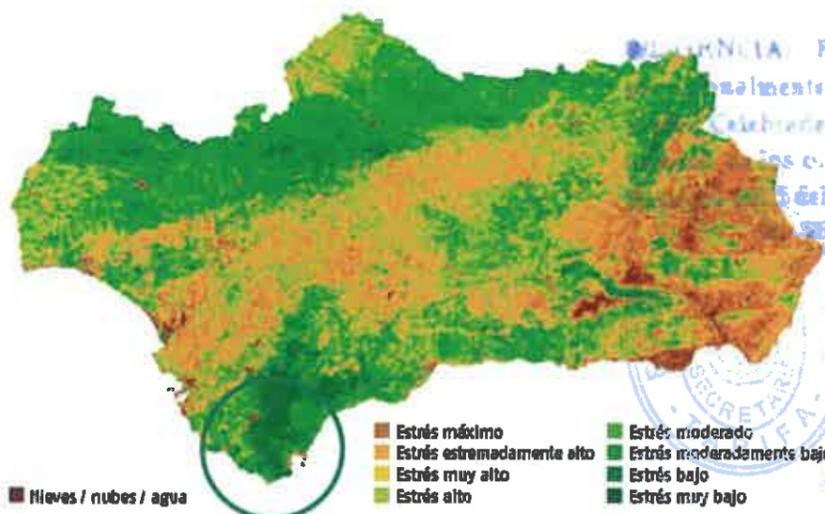
El mapa representa la calidad del cielo nocturno obtenida a partir de mediciones realizadas durante diversas campañas entre 2011 y 2014. La herramienta desarrollada por la CMAOT para tal misión se denomina QSkyMap. Se representan los valores de la calidad del cielo en una escala desde 16 (cielos muy contaminados) hasta 22 (cielos absolutamente oscuros).



\* Magnitud por segundo de arco al cuadrado

Otro de los datos importantes que se han obtenido es la calidad de la vegetación. El entorno posee un estrés bajo.

ÍNDICE DE VEGETACIÓN MEDIO: AÑO HIDROLÓGICO 2014-2015



■ Nieves / nubes / agua

PERFIL AMBIENTAL	
DATOS DE LA CALIDAD DE VEGETACIÓN	Estrés bajo
DATOS DE CALIDAD DEL CIELO NOCTURNO	20,5-21 (magnitud por segundo de arco al cuadrado)
SUELOS CONTAMINADOS	Posibilidad de contaminación por deterioro y dejadez del suelo. Posible conversión de ciertos puntos del sector en vertedero.
ZONAS QUE OCASIONAN PROBLEMAS DE SALUD PÚBLICA	El deterioro de las preexistencias del sector tratadas anteriormente correspondientes a su época militar supondría la pérdida de un bien cultural generando un impacto negativo sobre la salud del municipio.
PARQUES NATURALES	Existen dos parques naturales cercanos al sector pero sin limitar con él. Parque del Estrecho y Parque de los Alcornocales.
MONUMENTOS NATURALES	Uno de los monumentos naturales cercanos al sector es la playa de Los Lances Reserva Natural de la Biosfera. En el sector no se considera la existencia de ningún monumento natural.

**PERFIL SOCIOECONÓMICO**

La población más directamente afectada por la modificación propuesta es la residente en el municipio de Tarifa. En la siguiente tabla los principales datos de carácter socioeconómico del municipio de Tarifa, obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía):

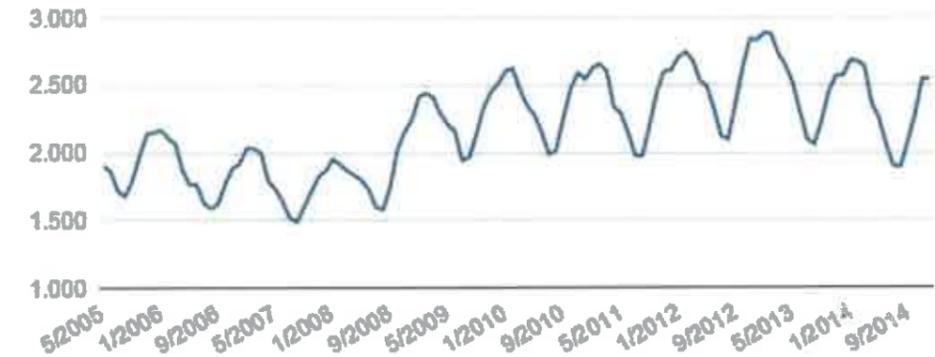
PERFIL SOCIOECONÓMICO	
POBLACIÓN ACTIVA	(2016) 18.116
POBLACIÓN por sexos	Población. > Hombres (2016) 9.172 > Mujeres (2016) 8.944
TASAS DE ACTIVIDAD/ DESEMPLEO POR SEXOS	(2016) Mujeres 4.237 / 1.235 (2016) Hombres 5.162/ 842
TRABAJADORES EVENTUALES AGRARIOS SUBSIDIADOS POR SEXO	Mujeres 1 Hombres 2
ACTIVIDAD EMPRESARIAL/ Nº DE ESTABLECIMIENTOS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA	- Comercio / 383 - Hostelería /270 - Actividades profesionales, científicas y técnicas /101 - Actividades Inmobiliarias /94 - Construcción /64
OFERTA TURÍSTICA SEGÚN TIPO DE ESTABLECIMIENTO	(2016) Hoteles 23 Hostales y pensiones 48 Plazas en hoteles 1.634 Plazas en hostales y pensiones 1.343
RENTA NETA MEDIA DECLARADA	13.873,38
TASA DE ANALFABETISMO	Hombres 2,8 Mujeres 6,8

**DELEGACION:** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2012 y fue el remitido a informe de dicho organismo que constan en el expediente.

	Ambos sexos 4,8
LÍNEAS ADSL EN SERVICIO	3.124
VEHÍCULOS TURISMOS	(2015) 6.939

El paro en el municipio de Tarifa, que en el año 2014 se situaba en 2.324 personas, muestra una clarísima variabilidad estacional (ver **Gráfico 3.2**). Estas variaciones intraanuales en los niveles de paro indican la importancia que tiene en Tarifa el sector servicios en verano, fruto de la intensa actividad turística durante los meses estivales.

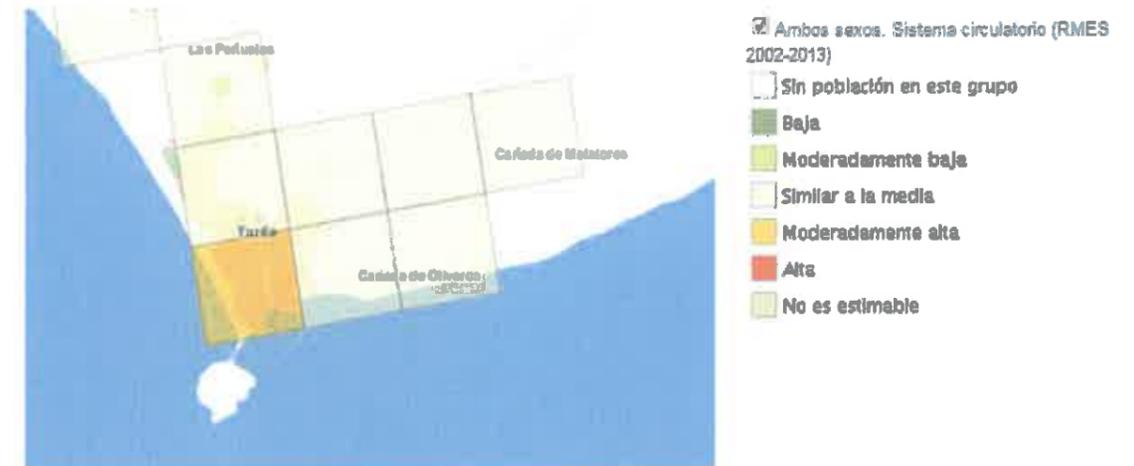
DATO SOCIO-ECONÓMICOS		VALOR
EDIFICIOS Y VIVIENDAS	Número de edificios (2011)	4.760
	Viviendas familiares principales (2011)	6.578
SOCIEDAD	Centros públicos de educación (2013)	Infantil: 6, Primaria: 5, E.S.O.:4, Bachillerato: 1, C.F. Grado Medio: 1, C.F. Grado Superior: 1
	Bibliotecas públicas (2013)	2
	Centros de salud (2013)	1
	Consultorios (2013)	2
	Número de farmacias (2013)	6
	Oficinas bancarias (2013)	7
	Consumo energía eléctrica residencial (2013)	26.810
	Líneas telefónicas (2013)	7.356
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Establecimientos con actividad económica (2014)	1.171
	Principales actividades económicas según número de establecimientos (2014)	Comercio (365) Hostelería (266)
AGRICULTURA	Sup. cultivos herbáceos (2013)	5.175 ha
	Principal cultivo herbáceo (2013)	Girasol (1.016 ha)
	Sup. cultivos leñosos (2013)	14 ha
	Principal cultivo leñoso (2013)	Peral (13 ha)
TRANSPORTES	Vehículos turismo (2014)	6.794
	Vehículos matriculados (2014)	277
	Autorizaciones de transporte (2015)	Taxis: 14; mercancías: 41; viajeros: 14
TURISMO	Restaurantes (2009)	86
	Hoteles (2014)	23
	Hostales y pensiones (2014)	39
	Plazas en hoteles (2014)	1.634
	Plazas en hostales y pensiones (2013)	1.030
MERCADO DE TRABAJO	Paro registrado (2014)	2.324
	Contratos registrados (2014)	7660 (513 indefinidos)
	Trabajos eventuales agrarios subsidiados (2014)	5
CATASTRO INMOBILIARIO	Nº parcelas catastrales: solares (2013)	742
	Nº parcelas catastrales: edificadas (2013)	2.836



**Gráfico 0.2.** Evolución del paro en Tarifa entre 2005 y 2014.  
Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal.

#### 02.1.4 PERFIL DE SALUD

Según datos obtenidos del Instituto de Estadística y Cartografía en lo relativo a la razón de mortalidad por causas relacionadas con el SISTEMA CIRCULATORIO se ha obtenido, que gran parte de la población se encuentra de forma "moderadamente alta" expuesta a este tipo de causa de mortalidad. El planeamiento que aquí se plantea fomenta el uso de la bicicleta introduciendo el carril bici por el sector así como la actividad del paseo por las vías peatonales que conectan ALBACERRADO con el resto de la ciudad.



Estos datos se utilizarán como indicadores para la Valoración de Impacto sobre la Salud. De especial interés para esta valoración resultan los siguientes aspectos:

- o La población de Tarifa durante la última década está experimentando un incremento relativo, que se refleja igualmente en el mayor número de inmigraciones que emigraciones. Este hecho hace

especialmente importante el aumento de la zona residencial en el municipio, así como de la oferta de trabajo, para que no se alteren negativamente factores determinantes de la salud, como el paro o la densidad de población.

- o El mayor número de extranjeros procede de países desarrollados, principalmente Italia, lo que refleja la búsqueda de una oferta turística, de servicios y de calidad de vida por parte de la población extranjera.
- o Las principales actividades económicas son relativas al sector terciario: Comercio y Hostelería, dato que igualmente incide sobre la importancia de este sector en el municipio y los beneficios de su desarrollo para la población local.
- o El 65% de la población en Tarifa se sitúa entre los 20-65 años de edad, esto supone la necesidad de responder a los nuevos modelos de ciudades donde la accesibilidad es algo fundamental en el desarrollo y crecimiento de las mismas. Por ello se ha hecho especial hincapié en el desarrollo de un sistema de vías de comunicación que supongan la accesibilidad para aquellas personas con movilidad reducida favoreciendo la accesibilidad universal.
- o Se han desarrollado hoteles y alojamientos temporales para soportar la gran demanda de plazas turísticas en épocas altas de verano o épocas coincidentes con campeonatos de surf, favoreciendo el cuidado del sector económico más favorable para el municipio.
- o El viento. Tarifa es famosa por sus impresionantes estadísticas de viento durante todo el año. Un día sin viento es bastante improbable.

Desde hace varias décadas, es el punto de encuentro de los amantes del windsurf y el kitesurf que se acercan al sur de Europa durante todo el año generando la característica imagen de nube de velas multicolor en la playa de Los Lances.

La edificación se protege del viento mediante su morfología y sus características constructivas. Esta característica que presenta dicho planeamiento es un factor positivo en el impacto sobre la salud.

- o Se han diseñado conexiones peatonales unidas de carril bici para fomentar las actividades relacionadas con el paseo. Esta actividad tiene la virtud de ser gratuita y estar accesible a cualquier persona de cualquier edad y sexo. La red de conexiones peatonales además se apoya con grandes espacios públicos protegidos del viento. Todo ello supone un gran impacto positivo sobre la salud de la población.

El presente Plan ha sido aprobado  
previamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017 y fue el remitido a  
informar de los organismos que concurren en el expediente,  
Adjunto al Reglamento de Planeamiento Urbanístico  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



**H.3 Potenciales impactos de la planificación en los determinantes de la salud**

El objetivo de esta etapa, es identificar los posibles determinantes de la salud afectados por el proyecto, así como realizar una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población. Para ello se han considerado diferentes características principales como su magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de su ocurrencia, acumulación, duración y uniformidad de los mismos así como la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos.

La situación actual en la que se encuentra el sector objeto de este informe de valoración del impacto en la salud, es la de un antiguo terreno militar transformado en cantera que se encuentra en un estado de abandono que compromete el medio ambiente ya que se ha convertido en un vertedero. El objetivo principal del planeamiento que aquí se plantea es la revalorización de dicho suelo, devolviéndole la vida y aportando al municipio un nuevo pulmón verde. Mediante el planeamiento se pretende conectar ese espacio con la ciudad, dotándola con nuevos espacios públicos verdes, plazas públicas para la convivencia de la ciudadanía y un sistema residencial que hace especial hincapié en el turismo, fomentando con ello el trabajo en la ciudad. Pero lo más importante es el impacto positivo que crea sobre la salud ya que se plantea la recuperación de las especies vegetales de la zona, la conexión de espacios públicos, la accesibilidad universal para personas con movilidad reducida y equipamientos como posible anfiteatro al aire libre que mejoran la calidad de vida de la población.

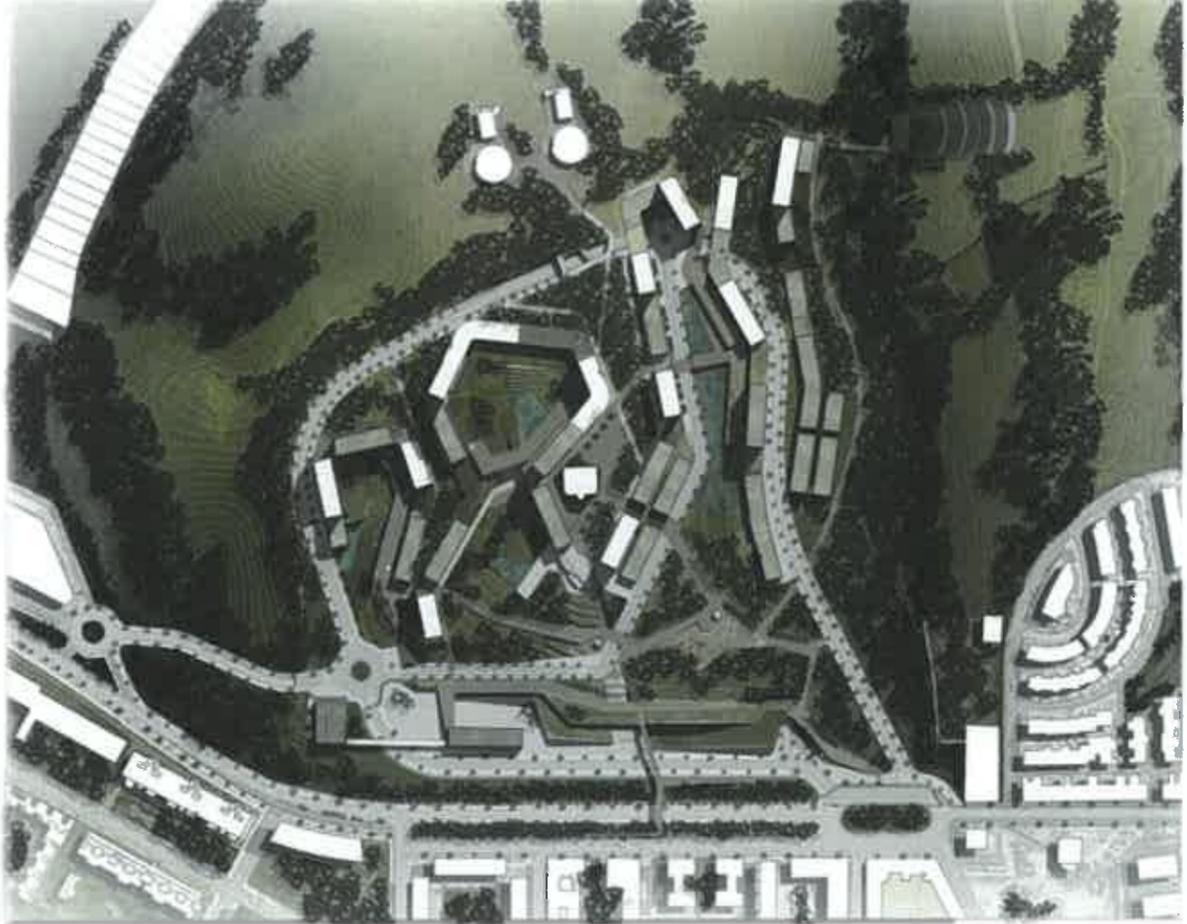
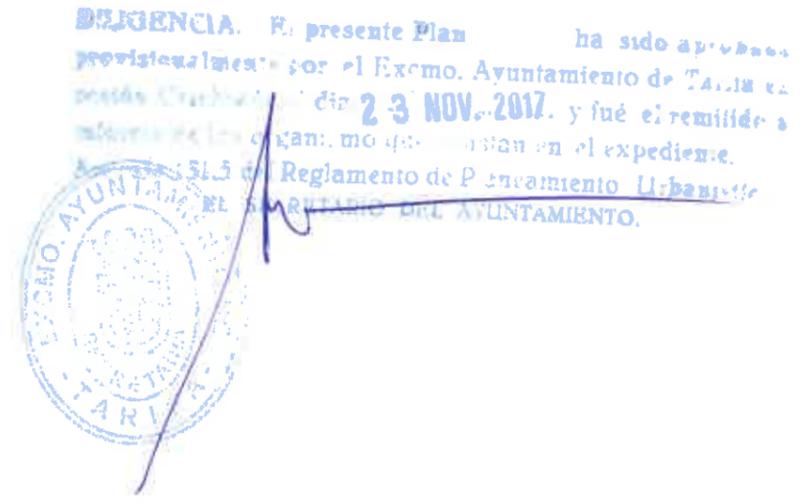


Imagen no vinculante

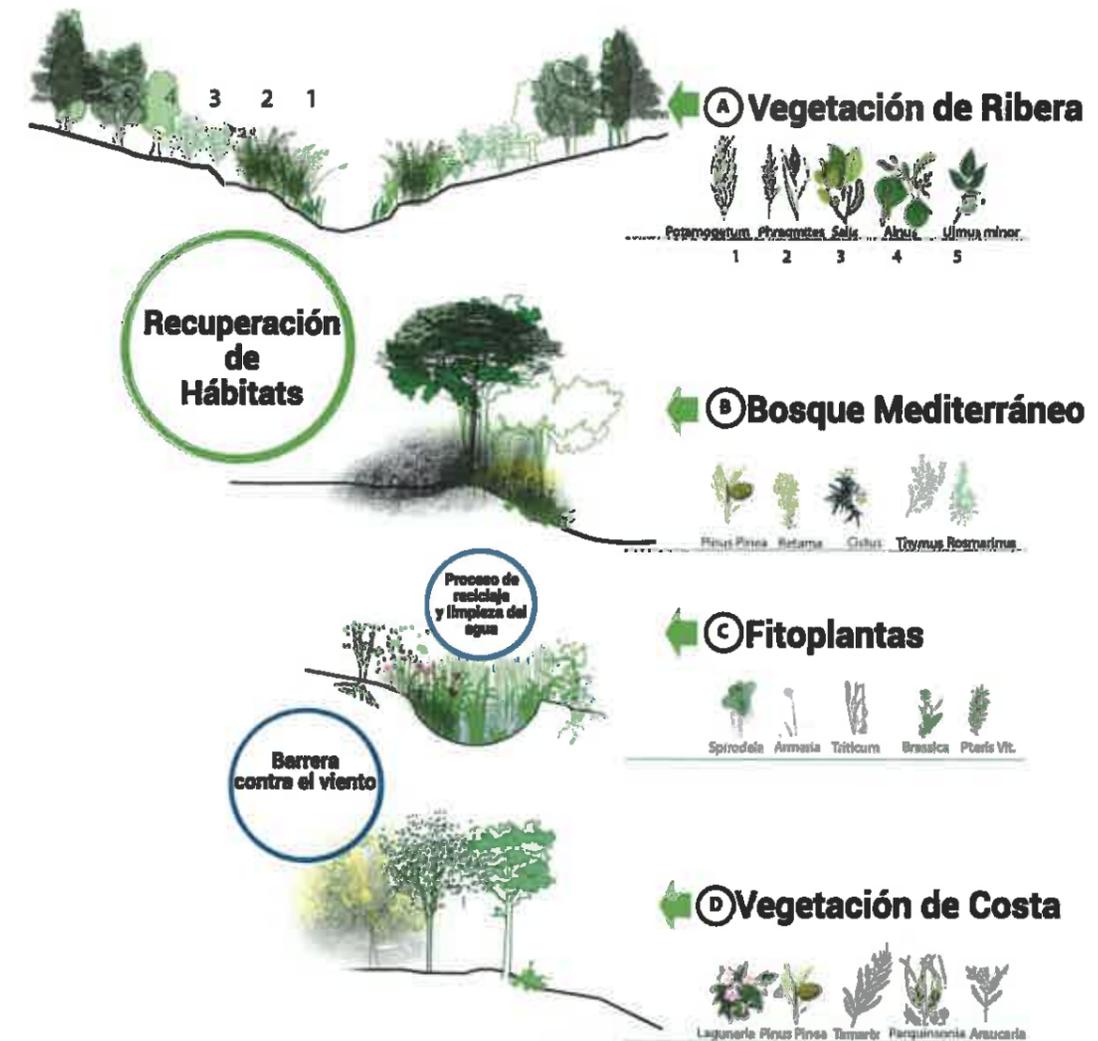
A continuación se presenta un listado de los elementos dónde se puede producir un impacto.

Así:

**ZONAS VERDES**

ASPECTOS A EVALUAR	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>ZONAS VERDES/ESPACIOS VACIOS/ESPACIOS USO PÚBLICO</b>				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF.
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF.
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIGNIF
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF.
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF.
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen	MEDIA	BAJA	BAJA	NO SIGNIF

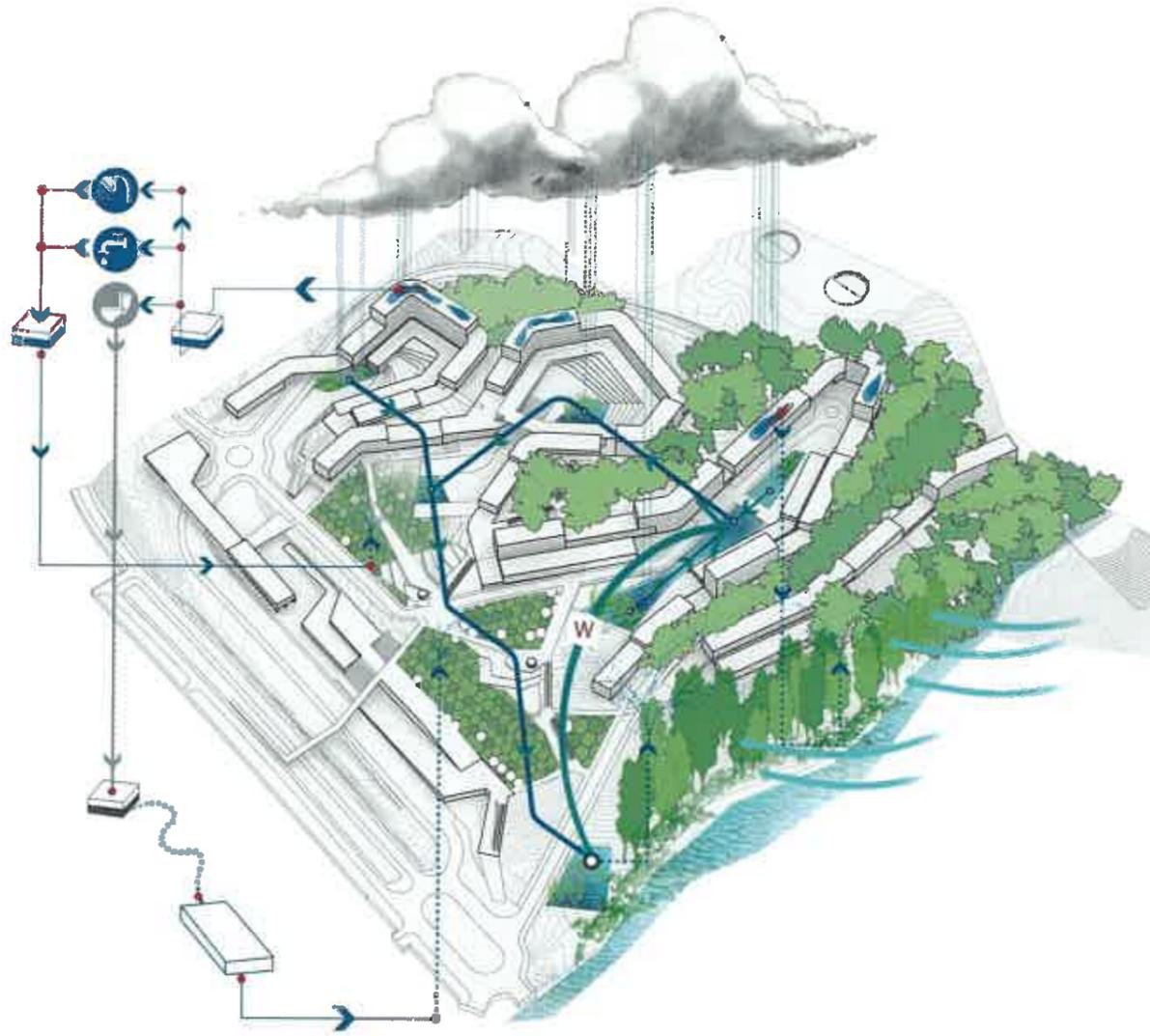
A continuación se muestra algunos esquemas que el equipo redactor ha confeccionado para ejemplificar la intervención en materia de medioambiente y paisaje. El plan pretende fomentar la recuperación de la vegetación de ribera, el bosque mediterráneo así como la introducción del sistema de "Phytoremediation Plants" o Fitoplasmas que consiste en el proceso de reciclaje del agua a través de vegetación. Con ello se pretenden recuperar los diferentes hábitats de la zona. (Esquema 01)



DILIGENCIA en presente Plan ha sido aprobada  
 provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en  
 sesión celebrada el día **23 NOV. 2017** y fué el remitido a  
 informe de los organismos que constan en el expediente.  
 Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.  
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

**Esquema 01**

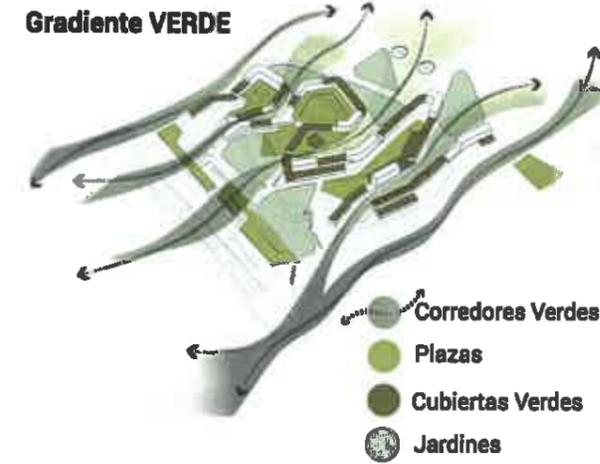
En el siguiente esquema se describe el proceso de reciclaje del agua en el ámbito de actuación, a través de las lagunas que se crean en las antiguas canteras. Además se describe la estructura del posible proceso de reciclaje del agua de lluvia. Los corredores verdes, los jardines y las plazas que se plantean como los equipamientos, suponen la generación de un impacto positivo en la salud. (Esquema 02 y 03)



Esquema 02

DELEGACION. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2011 y fué el remitido. Informe de la Comisión de Urbanismo en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

**Gradiente VERDE**



**Espacio Público**

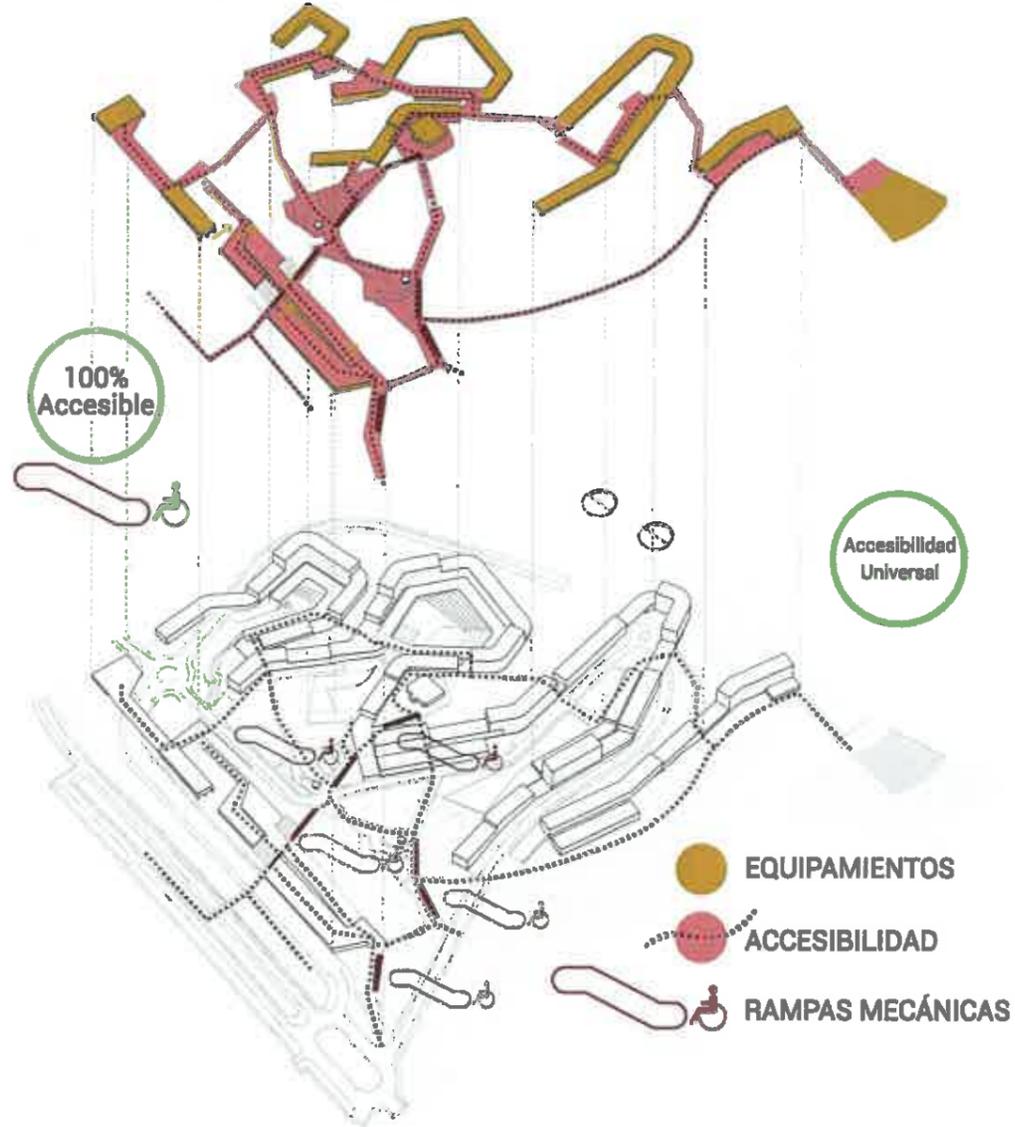


Esquema 03

**MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**

ASPECTOS A EVALUAR	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE/ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>				
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIF.
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor	ALTA	MEDIA	ALTA	SIGNIF.
3. Accesibilidad a transporte público	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF.
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios	ALTA	MEDIA	MEDIA	SIGNIF.
5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIF.
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local	ALTA	MEDIA	ALTA	No SIGNIF.

**Accesibilidad, conexiones y equipamientos**



**METABOLISMO URBANO**

ASPECTOS A EVALUAR	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>METABOLISMO URBANO</b>				
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIF
2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIGNIF
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF
4. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF

**CONVIVENCIA SOCIAL**

ASPECTOS A EVALUAR	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>				
1. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF
2. La habitabilidad del entorno urbano	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF
3. El empleo local y el desarrollo económico	ALTA	MEDIA	ALTA	SIGNIF
4. La estructura y composición poblacional	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF
5. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF

**SOLUCIÓN:** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día **23 NOV. 2017**, y tiene el remitido de los órganos que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.  
**EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,**



En el siguiente esquema se muestra la recreación de una sección con las posibles características que plantea la ordenación mediante edificaciones que permitan generar espacios públicos amables para la población.

Además se orientan de tal forma que evitan la agresión del viento y protegen los espacios libres.

Cabe destacar que la sección es un esquema no vinculante pero nos sirve para contar el modelo de ciudad que se pretende llevar a cabo con el planeamiento. La recuperación del modelo de calles y plazas protegidas del viento.

Desde la propuesta urbana por lo tanto se quiere poner las bases para la generación de espacios confortables y vivideros para la población de Tarifa y el turismo externo. Creemos que mirar hacia el último punto del planeamiento, que es proyecto real de la edificación, nos ayuda a generar mejores ciudades más ajustadas a la conciencia ambiental de una sociedad comprometida con el cambio climático.

**SEJENCIA.** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017, y fué el remitido a la Junta de Urbanismo para la tramitación del expediente de modificación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en virtud de lo establecido en el artículo 115 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para ser firmado por el SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

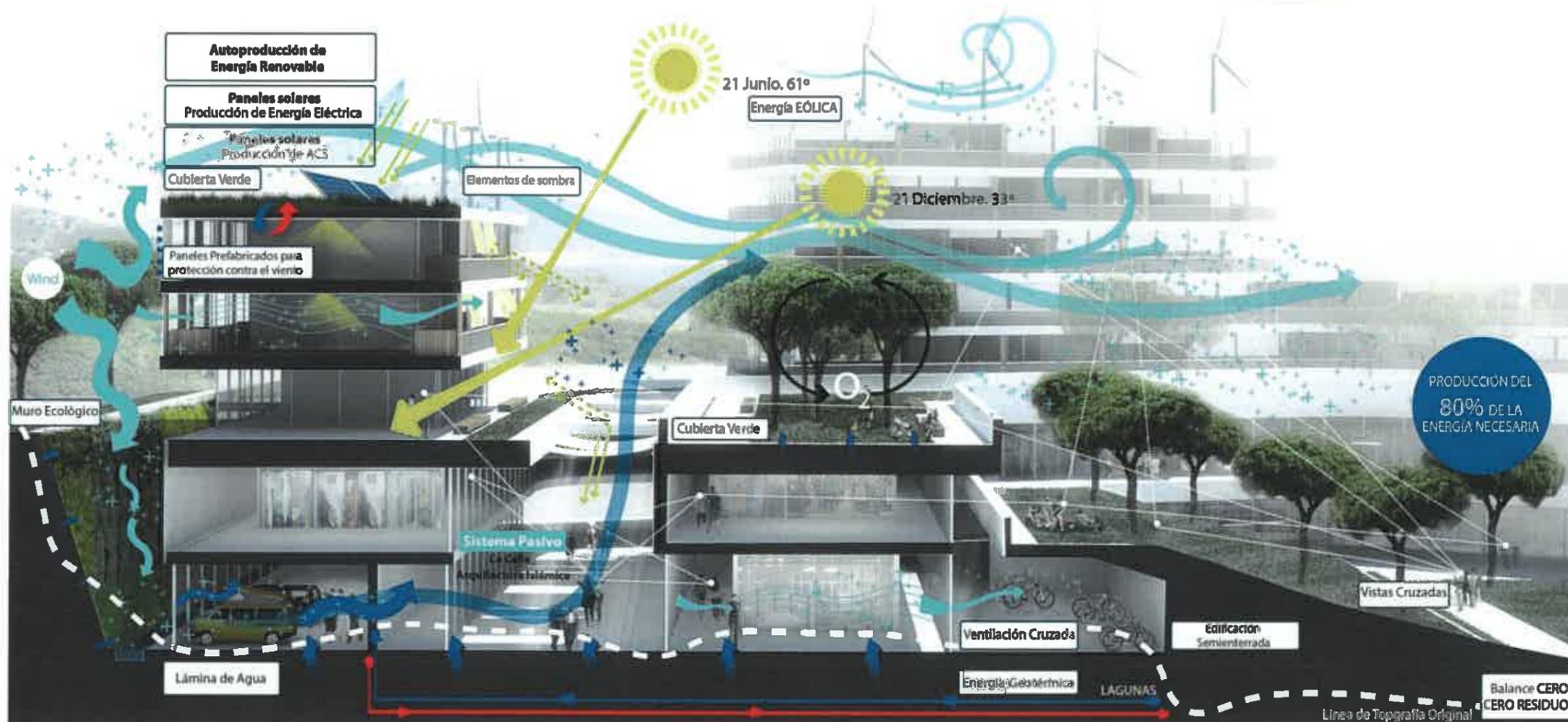


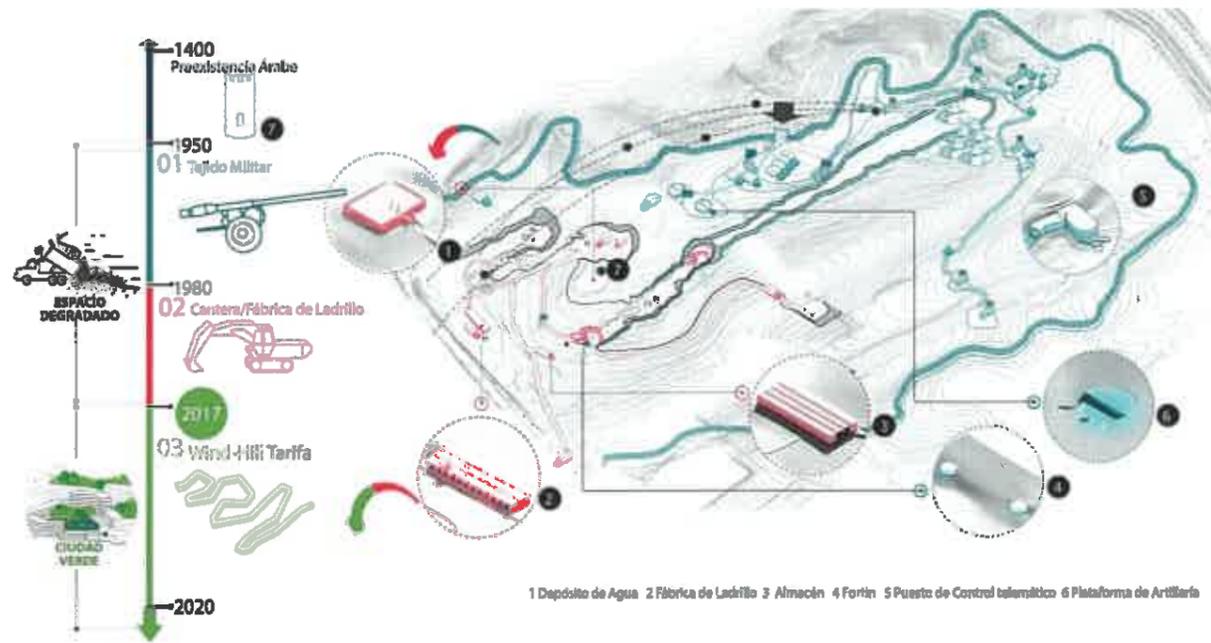
Imagen no vinculante

**OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN**

OTRAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN				
1. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIF

Tal y como se ha ido explicando a lo largo de este documento, en el sector han convivido dos etapas diferentes reconocibles: una etapa militar y una segunda etapa que transforma el sector en un sistema de producción basado en la extracción de material de 4 canteras.

En el siguiente esquema se pretende ejemplificar cada una de las etapas superpuestas, la azul corresponde con el tejido militar y la roja con las canteras. Estos dos tejidos han dejado en el sector, elementos con valor cultural que el planeamiento recoge y revaloriza devolviéndoles la vida y evitando así su deterioro.



SEGUN 14 El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión Ordinaria de día 23 NOV. 2017 y fue el resultado a informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 11.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



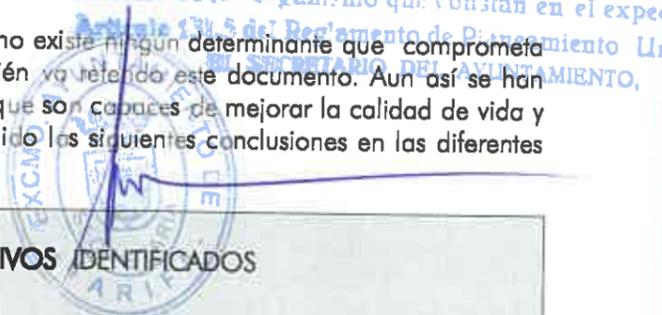
**H.4. ANÁLISIS PRELIMINAR**

A partir de la información obtenida en el apartado anterior se ha realizado un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencias de las medidas previstas en el plan, utilizando como base la tabla 1 del Manual para la Evaluación del Impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía.

Áreas de Intervención	FACTORES PROPIOS ACTUACIÓN				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO					IMPACTO GLOBAL
	Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas Protección o Promoción	Dictamen	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distribución	Preocupación Ciudadana	Dictamen	
<b>Zonas Verdes/Áreas de Uso Público</b>										
Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	BAJO	ALTO	ALTO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública	BAJO	ALTO	ALTO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos	BAJO	BAJO	ALTO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo	BAJO	ALTO	ALTO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
<b>Movilidad y Accesibilidad</b>										
Infraestructuras para movilidad no asociadas a vehículos a motor	MEDIO	ALTO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Accesibilidad a transporte público	MEDIO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios	BAJO	ALTO	ALTO	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
<b>Metabolismo Urbano</b>										
Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos	BAJO	ALTO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos	BAJO	ALTO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
<b>Convivencia Social</b>										
Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo	BAJO	ALTO	ALTO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
La habitabilidad del entorno urbano	BAJO	ALTO	ALTO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
El empleo local y el desarrollo económico	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
La estructura y composición poblacional	BAJO	BAJO	BAJO	BAJO	MEDIO	MEDIO	BAJO	MEDIO	MEDIO	NO SIGNIFICATIVO
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	BAJO	ALTO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO
<b>Otras Áreas</b>										
Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	MEDIO	BAJO	BAJO	MEDIO	BAJO	NO SIGNIFICATIVO



El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 2-3-NOV-2017, y fue el remitido a los organismos que constan en el expediente



Como resultado final del análisis anterior se deduce que no existe ningún determinante que comprometa significativamente la salud de la población que es a quién va referido este documento. Aun así se han puesto de manifiesto aquellos puntos positivos relevantes que son capaces de mejorar la calidad de vida y el bienestar de la población. De esta forma se han obtenido las siguientes conclusiones en las diferentes materias analizadas:

DETERMINANTE DE LA SALUD	IMPACTOS POSITIVOS IDENTIFICADOS
Zonas verdes y espacios libres	<p>El planeamiento propuesto supone un impacto positivo sobre las zonas verdes y lugares de concurrencia pública, ya que potencia el desarrollo de 6.000 m<sup>2</sup> de suelo dedicado a Sistemas Generales de Espacios Libres.</p> <p>La accesibilidad de la población a espacios verdes (Sup Esp Libres / n° hab) se sitúa en torno a 10 m<sup>2</sup> por habitante. Según la Guía para la evaluación de impacto en la salud de la Junta de Andalucía, obteniendo este valor es suficiente con el análisis preliminar del sistema de espacios verdes.</p> <p>Se identifica un impacto positivo sobre la vulnerabilidad a las olas de calor, por la posibilidad que ofrece el plan de desarrollo de una mayor superficie de zonas verdes.</p> <p>El planeamiento propuesto además define grandes espacios públicos accesibles equipados con masas de agua en zonas de ocio para usos recreativos así como una buena gestión de la relación entre los espacios públicos y privados.</p>
Movilidad	<p>El planeamiento propuesto posibilita el acceso de la población al transporte público, lo que se traduce en un impacto positivo sobre la calidad del aire.</p> <p>El planeamiento propuesto fomenta la movilidad a pie, lo que incide positivamente sobre los factores determinantes de la salud humana. Las condiciones topográficas del sector con grandes pendientes, se solucionan con un sistema de conexiones de rampas mecánicas accesibles fomentando la accesibilidad y la movilidad. Este sistema se apoya con la incorporación del carril bici generando un impacto positivo sobre la calidad de vida de la población</p> <p>No se identifica afección del planeamiento propuesto sobre la accidentabilidad ligada al tráfico.</p>
Metabolismo urbano	<p>No se identifican fuentes potenciales de contaminación del aire cerca de la población como consecuencia del planeamiento propuesto.</p> <p>No se identifica afección negativa a las redes de abastecimiento, alcantarillado o saneamiento, ni a la disponibilidad del agua para diferentes usos. El desarrollo del sector supondrá una mejora sustancial de las infraestructuras urbanas de Tarifa.</p> <p>Se identifica una afección positiva para el sistema de saneamiento y depuración del agua, ya que fruto de la ejecución de la Modificación se mejora este sistema en el municipio de Tarifa con la incorporación de un sistema de tratamiento del agua a través de medios naturales como son las planta macrófitas para el reciclaje por ejemplo del agua de lluvia.</p>
Convivencia	No se identifican impactos relacionados con los grupos de población en riesgo de

social	<p>exclusión y desarraigo social fruto de la aplicación del planeamiento propuesto.</p> <p>Se identifica un notable impacto positivo sobre el empleo local y el desarrollo económico en el municipio de Tarifa, en especial en lo relativo al sector terciario. El turismo y el comercio se verán potenciados con la aplicación de la modificación, generando empleo de tipo permanente, aumentando la oferta turística y social y con ella el atractivo del municipio.</p> <p>Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso son numerosos fomentando así la interacción poblacional. Además las viviendas se consideran con suficiente calidad y variedad para promover la heterogeneidad social. Siendo viviendas con materiales que fomentan la buena climatización y responden a una buena eficiencia energética.</p> <p>No se identifican impactos relacionados con la estructura y composición poblacional.</p>
Otras áreas de Intervención	<p>No se identifican afecciones sobre la salud derivadas de la disponibilidad de la vivienda, densidad o diseño de las vías peatonales.</p> <p>Se identifica un potencial impacto positivo derivado de una mejora en la conectividad fruto del planeamiento propuesto.</p> <p>No se identifican impactos sobre el riesgo de accidentes en zonas pobladas ni sobre los vectores de transmisión de enfermedades.</p> <p>Además se considera que la riqueza patrimonial existente expresada en forma de preexistencias así como la riqueza paisajística del ámbito de actuación genera un gran impacto positivo en el planeamiento que aquí se analiza.</p> <p>Se identifica un <b>gran impacto positivo</b> en la salud de la población con el fomento de vías peatonales y carril bici. Ya que se consigue con ello, implementar el modelo de vida saludable relacionado con el ejercicio, evitando así los posibles problemas derivados del sistema circulatorio.</p>

Por consiguiente, del análisis realizado, se concluye que los impactos sobre la salud derivados de la Modificación puntual propuesta serán inexistentes o positivos, por suponer una potencial mejora en la generación de riqueza y empleo en el municipio, en el desarrollo urbano y un aumento en la disponibilidad de vivienda y oferta turística en el municipio, en la movilidad y por tanto de la salud pública.

#### H.4.1. Consecuencias directas o indirectas

Las principales consecuencias del planeamiento se materializan como efectos positivos en la salud, ya que se han incorporado elementos que mejoran la calidad de vida, como una red de caminos accesibles con carril bici, una edificación protegida del viento, una serie de espacios públicos que mejoran la relación entre los ciudadanos que además aportan el factor del agua como uso recreativo para la ciudadanía. El planeamiento supone además el impulso del sector turístico en la ciudad implementando el empleo y la economía en un territorio deprimido. Pero lo más importante es la protección y la conversión del actual suelo en estado de dejadez que es Albacerrado, en un sistema complejo, rico y diverso, donde se mezclan usos, personas y vegetación. La vegetación aparece como el gran elemento de mejora de la calidad del aire, del entorno y del medio ambiente.



#### H.4.2. Conclusiones del análisis preliminar

Teniendo en cuenta los datos analizados hasta ahora se descarta la existencia de un impacto significativo sobre la salud o sobre las inequidades en salud como consecuencia de la implementación de la modificación puntual de PGOU que aquí se estudia. Dicha modificación tiene como objetivo fundamental mejorar la calidad de vida de los ciudadanos así, se respeta la historia, el medioambiente y se contemplan equipamientos para favorecer el estilo de vida saludable.

Cabe destacar que a lo largo de este punto se ha ido examinando el futuro modelo de ciudad que se pretende implantar, sabiendo que por el contrario el objeto de este documento es la necesaria clasificación del sector SUS-TA-02 "Albacerrado". Se trata de dar un paso más en la búsqueda de sistemas urbanos dignos y de calidad para desarrollar un modelo de vida saludable.

#### H.5 Conclusiones

Tal y como figura en el artículo 6 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el documento de valoración del impacto en la salud debe contener, al menos la información que a lo largo de este documento se ha aportado.

- Descripción de la actuación
- Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico
- Identificación y valoración de los impactos

La Valoración de Impacto en la Salud realizada para la propuesta de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU TARIFA PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUS-TA-02 ALBACERRADO ha permitido obtener una serie de conclusiones:

- El análisis de la población potencialmente afectada por el Plan, esto es, la residente en el municipio de Tarifa, muestra unos resultados que permiten concluir la necesidad de un aumento en la oferta turística, residencial y de generación de empleo permanente en el municipio. Algunos de los indicadores de esta necesidad son los siguientes: el incremento relativo de la población del municipio durante la última década, el alto número de inmigrantes procedentes de países desarrollados o la importancia del sector terciario en la economía municipal. Estos factores determinan la necesidad de unas nuevas normas de ordenación urbana que permitan un crecimiento ordenado y natural al Norte del municipio.
- El planeamiento propuesto, considerando su incidencia sobre los factores determinantes de la salud, tiene efectos positivos sobre algunos de estos determinantes: aumento de la superficie dedicada a zonas verdes y espacios públicos, protección de los espacios naturales como corredores ecológicos urbanos y mayor cercanía a ellos de la población, mejora en la accesibilidad al transporte público así como facilitación del transporte a pie; y aumento de las posibilidades de desarrollo económico en el municipio y mejora del empleo local, siendo especialmente importante la generación de un empleo permanente y de calidad en el municipio que desestacionalice la oferta turística actual.
- No se identifican impactos negativos considerables sobre la salud como consecuencia de la aplicación de la modificación propuesta. De cualquier forma, se plantean una serie de recomendaciones en torno a tres líneas principales de actuación que se describen a continuación,

para asegurar que el entorno construido promueve la salud y reduce las desigualdades de la población a nivel local.

#### H.6 SÍNTESIS

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Tarifa, en concreto su adaptación a la LOUA en 2010, en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), tiene como objeto habilitar un sector de suelo urbanizable para la implantación de un desarrollo turístico de alta calidad, en consonancia con la actual demanda creciente de alojamientos y servicios turísticos detectados en el municipio, en los suelos propiedad de la entidad sociedad METROVACESA SA.

Para ello es necesaria la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico en el sector denominado SUS TA-02 "ALBACERRADO " de Tarifa, clasificado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural por el planeamiento general vigente.

El presente documento constituye la "Valoración de Impacto en la Salud", en el cual deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles, positivos y negativos, que el plan, programa, instrumento de planeamiento urbanístico, obra o actividad pueda producir sobre la salud de las personas.

El municipio de Tarifa presenta una población de 18.116 habitantes, con un considerable incremento de población en la última década. Este factor, unido a otros como la alta inmigración procedente de países desarrollados, la importancia del sector terciario o la fuerte estacionalización del empleo, hacen necesaria la modificación propuesta, también desde un punto de vista de la salud de la población.

#### Identificación y valoración de potenciales impactos sobre la salud

La realización de una valoración sobre los potenciales impactos sobre la salud de la modificación, revela una serie de beneficios sobre los factores determinantes de la salud para la población, en el municipio de Tarifa.

- Aumento de la superficie dedicada a zonas verdes y espacios públicos.
- Protección de los espacios naturales como corredores ecológicos urbanos y mayor cercanía a ellos de la población.
- Mejora en la accesibilidad al transporte público así como facilitación del transporte a pie.
- Aumento de las posibilidades de desarrollo económico en el municipio y mejora del empleo local, siendo especialmente importante la generación de un empleo permanente y de calidad en el municipio que desestacionalice la oferta turística actual.

Asimismo, no se identifican impactos negativos significativos sobre la salud derivados de la modificación propuesta para el municipio de Tarifa, por lo que no procede la aplicación de medidas específicas de prevención de estos impactos.

#### Medidas de prevención de impactos sobre la salud

A pesar de que no se han identificado impactos negativos significativos como resultado de la aplicación del planeamiento propuesto, se recomiendan en el presente documento la adopción de tres líneas principales

de actuación, para asegurar que el entorno construido promueva la salud y reduzca las desigualdades de la población:

**Línea 1:** Priorizar políticas e intervenciones que reduzcan las desigualdades en salud y mitiguen el cambio climático: fomentar desplazamientos activos, mejorar la calidad de espacios verdes y abiertos, así como de los alojamientos a nivel local; mejorar la eficiencia energética de las viviendas.

**Línea 2:** Integrar plenamente la planificación, el transporte, la vivienda, el medio ambiente y los sistemas de salud en los futuros desarrollos urbanísticos del municipio.

**Línea 3:** Desarrollar programas locales y actuaciones basadas en evidencias que favorezcan la creación de redes sociales y la participación y acción de la comunidad en las políticas locales de salud pública.

**RESOLUCIÓN:** El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017 y fue el remitido a los organismos que constan en el expediente 31.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.  
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

