



ANEXOS
Tomo I

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

DELEGANCIA. 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 informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



aprobación provisional
SEPTIEMBRE 2017

ANEXOS

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

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 informe de los organismos que constan en el expediente.
Artículo 15.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



ANEXO 1: CÁLCULO DEL INCREMENTO DE CESIÓN POR EXENCIÓN DE V.P.O.

Al amparo de lo establecido en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA se considera innecesaria, para el tipo de ordenación prevista, la obligación de establecer un porcentaje de reserva para vivienda protegida produciéndose 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, como Administración actuante en el proceso urbanístico, será el incremento de aprovechamiento objetivo del sector derivado de la innecesidad de la introducción de viviendas protegidas.

El cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto se determina en virtud del artículo 60.a) de la LOUA. De acuerdo con ello, se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector que forma el área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de sistemas generales adscritos.

Se define una única área de reparto coincidente con la delimitación del sector derivado del artículo 58 de la LOUA.

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

- Coeficiente de uso y tipología:

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:

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

- Coeficientes de zona

Se establece un coeficiente mediante el cual se exprese el valor que el plan atribuye a cada uso en relación con los demás.

- Coeficiente de sector

Se establece un coeficiente en este sector en relación con los demás, en función de su situación en la estructura del territorio, características del suelo y su incidencia en el coste de la urbanización y edificación y el tamaño de los sectores y su inserción en el tejido urbano.

- Coeficiente corrector de vivienda protegida incorporado en la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Tarifa.

Dicho coeficiente vendrá a corregir las diferencias existentes a efectos de valor de mercado entre la calificación de vivienda protegida y la de vivienda libre. En efecto, con este valor se pretende que, de un lado se tenga en cuenta el menor beneficio económico de estos desarrollos y, por otro, suponga al mismo tiempo un incentivo para este tipo de promociones. Dicho coeficiente se establece en 0,7 y se obtiene como ajuste en los coeficientes de uso utilizados en aquellos sectores a los que sea obligatorio incorporar la reserva legal sobre vivienda sometida a algún régimen de especial protección según lo establecido por el Decreto 11/2008, sin que esto suponga alterar el aprovechamiento del área de reparto

En definitiva, los coeficientes de ponderación serán:

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

El incremento de cesión que se produce en este sector a efectos de compensar las plusvalías generadas por la excepción del deber contemplado en el artículo 51.1.C). e) es la diferencia entre el aprovechamiento objetivo que se deriva de tal excepción y el aprovechamiento objetivo que se generaría si se destinase el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Usos lucrativos	Distribución de aprov. de acuerdo del art. 51.1.C).a) LOUA			Distribución de aprov. en excepción del art. 51.1.C).e) LOUA			Incremento de aprovechamiento (UA)
	Edifc. (m ² t)	Coef. Pond. (UA/m ² t)	Aprov. Objetivo (UA)	Edifc. (m ² t)	Coef. Pond. (UA/m ² t)	Aprov. Objetivo (UA)	
Alojamiento TURÍSTICO	23.840	0,35	8.256	23.840	0,35	8.256	
Comercial TURÍSTICO	7.152	0,33	2.348	7.152	0,33	2.348	
Residencial Libre	11.681	0,39	4.593	16.686	0,39	6.561	
Residencial Protegida	5.006	0,25	1.264				
Aprov. Objetivo del Sector			16.460			17.164	704

Por tanto los datos del sector serán:

Aprovechamiento Objetivo del Sector SUS-TU-01 "Albacerrado"	17.164 UAs
Aprovechamiento Subjetivo del Sector SUS-TU-01 "Albacerrado"	14.743 UAs
Cesión Obligatoria	1.716 UAs
Incremento de cesión por excepción de VP (UA)	704 UAs
Cesión total	2.420 UAs
	14,10%

DELEGACIÓN El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017 y fué el remitido al organismo que cursan en el expediente del Reglamento de Planeamiento Urbano. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

ANEXO 2: ANALISIS JUSTIFICATIVO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

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.

VIVIENDAS PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE				
ÁMBITO	CLASE DE SUELO	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA	PROGRAMACIÓN
		Nº VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS	
SUS LE 01 (S.L.4 EL LENTISCAL)	URBANIZABLE SECTORIZADO	104 viv.	31 viv.	2 años desde la aprobación de la Adaptación Parcial
SUS LI 01 (S.L.2 TORRE DE LA PEÑA)	URBANIZABLE SECTORIZADO	274 viv.	210 viv.	2 años desde la aprobación de la Adaptación Parcial
SUS CU 01 (S.U.P.1 S.O.2 EL CUARTÓN)	URBANIZABLE SECTORIZADO	221 viv.	0 viv.	2 años desde la aprobación de la Adaptación Parcial
SUS LI 01 (S.U.P.1 S.L.3 LOS LANOS)	URBANIZABLE ORDENADO	204 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
SUS LI 02 (S.U.P.1 S.L.1 VALDEMACUEROS)	URBANIZABLE ORDENADO	548 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
SUS AT 01 (S.U.P.1 S.L.1 CABO DE PLATA)	URBANIZABLE ORDENADO	1.035 viv.	0 viv.	En ejecución
SUS CU 01 (S.U.P.1 S.O.1 GUADALMEDO)	URBANIZABLE ORDENADO	190 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
UNIDAD DE EJECUCIÓN ALBACERRADO	URBANO NO CONSOLIDADO	118 viv.	00 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Urbanización
ARIT A 01 (UA 5)	URBANO NO CONSOLIDADO	42 viv.	18 viv.	Modificación en trámite. Aprobada localmente
ARIT A 02 (UA 6)	URBANO NO CONSOLIDADO	18 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARIT A 03 (UA 7)	URBANO NO CONSOLIDADO	18 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARIT A 04 (UA 10)	URBANO NO CONSOLIDADO	30 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARIT A 05 (UA 11)	URBANO NO CONSOLIDADO	45 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARIT A 06 (UA 3)	URBANO NO CONSOLIDADO	22 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARIT A 07 (UA 2)	URBANO NO CONSOLIDADO	20 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
ARIT A 08 (UA 3)	URBANO NO CONSOLIDADO	12 viv.	0 viv.	Desarrollado. Pendiente de aprobar Proyecto de Reparcelación
PARCELA 1 ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	51 viv.	0 viv.	
PARCELA 2 ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	79 viv.	0 viv.	
PARCELA 3A ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	29 viv.	0 viv.	
PARCELA 3B ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	0 viv.	40 viv.	
PARCELA 3C ZONA 7 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE TARIFA	URBANO CONSOLIDADO	0 viv.	40 viv.	
EL GUNDO - ALBACERRADO (PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL CAMPO GIBRALTAR)	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	400 viv.	500 viv.	
SUS TU 01 "ALBACERRADO - CIUDAD DEL SUR"	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	200 viv.		
TOTAL		4.537 viv.	965 viv.	

En el sector se prevé una densidad de viviendas de 14.99 viv/Ha, en consecuencia no es de aplicación la reserva de vivienda protegida.

La tipología residencial planteada es de baja densidad en bloques de 3 a 5 plantas máximo.

BUENAS NOCHES. 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 todos los organismos que constan en el expediente de conformidad con el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



ANEXO 3: DEMANDA DE INFRAESTRUCTURAS

A continuación, y a partir de los datos generales que pueden obtenerse a partir de los parámetros y condiciones de ordenación fijadas desde la presente modificación, se hará una previsión de las necesidades de suministro para los distintos servicios urbanos cuyo funcionamiento debe garantizarse para su desarrollo.

Los datos de partida son:

SUPERFICIE DEL SECTOR	158.928 m2
USO GLOBAL	Turístico
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,3 m2s/m2i
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.678 m2
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.840 m2
COMERCIAL TURÍSTICO	7.152 m2
RESIDENCIAL	16.686 m2
DENSIDAD	14,97 viv/has
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	238 viviendas
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	8.154 m2s
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	32.580 m2s
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	15.893 m2s

DEMANDA ELÉCTRICA

Para estimar las necesidades de energía eléctrica del sector aplicamos por una parte las determinaciones sobre previsión de cargas contenidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, concretamente en la ITC-BT-10, y por otra una serie de valores medios orientativos. Se calcula en base a los siguientes valores.

Uso alojamiento turístico

La carga se calcula considerando un mínimo de 100 w/m2 construido. Aplicando los correspondientes coeficientes, en función de lo expresado en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, obtenemos una previsión para la potencia demandada de 2.384.000 W.

Uso comercial

La carga se calcula considerando un mínimo de 100 w/m2 construido. Aplicando los correspondientes coeficientes, en función de lo expresado en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, obtenemos una previsión para la potencia demandada de 715.200 W.

Uso residencial

Se considera una potencia por vivienda de 9.200 W, por lo que la demanda, considerando la simultaneidad entre ellas, será de 2.189.600 W

Espacios libres: Se considera una dotación para alumbrado de 1,00 W/m2 de superficie. No se diferencia entre espacios libres locales o generales, por lo que la demanda se estima en 40.734 W.

Equipamientos: Consideramos una demanda eléctrica de 100 W/m2 de superficie. La demanda eléctrica de equipamientos será de 15.893 m2s x 0,3m2i/m2s x 100W/m2 = 476.790 KW

En función de los cálculos anteriores, para la totalidad del sector obtenemos una previsión para la potencia demandada de **5.806.324 kW**.

DEMANDA ABASTECIMIENTO

A continuación se exponen las características de la red de abastecimiento consensuadas con la empresa suministradora del municipio del Tarifa:

La ETAP de Tarifa aunque su capacidad de diseño sea de 450 m3/h, su rendimiento técnico no es del 100% por lo que para asegurar que la calidad de agua producida esté dentro de los parámetros que marca el S.A.S, el caudal máximo que es capaz de tratar es de 400 m3/día, o sea de 400x24=9.600 m3/día (no se tiene en cuenta las paradas técnicas necesarias para las tareas propias de mantenimiento). En base a dichos datos facilitados por la empresa suministradora (Aqualia) y teniendo en cuenta que el Sector SUS-TA-02 "ALBACERRADO" requiere de 819 m3/día, según cálculos, será necesaria la proyección de un depósito cuya capacidad la siguiente:

- 1.200 m3. Como consecuencia de la demolición del actual depósito del Tejar.
- Para atender a la demanda de 819 m3/día, y según las normas técnicas aprobadas por el Ayuntamiento de Tarifa en el apartado 4.7.1.3 "Se aconseja que su capacidad sea suficiente para garantizar el abastecimiento a la zona servida durante 24 horas, incluyendo un volumen de reserva necesaria contra incendios, y no debiendo ser nunca inferior de la necesaria para 12 horas", por lo tanto, se contempla la construcción de un depósito de 819 x1.5 = 1.228 m3.
- El nuevo depósito, de esta forma tendrá que tener una capacidad mínima de 1.200+ 1.228= 2.428 m3 por lo que se plantea la construcción de un depósito de 2.500 m3.

Por otro lado, en cuanto a las modificaciones en la red de abastecimiento como consecuencia de la demanda anterior e interferencias con la urbanización de dicho Sector, la empresa suministradora será la encargada de fijar los puntos de conexión, desvíos y trazados.

Así mismo, se cumplirá la legislación vigente en materia de abastecimiento de agua, Decreto 120/1991 de 11 de Junio de la Junta de Andalucía (Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua o RSDA), las Normas Básicas para instalaciones interiores de suministro de agua, las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de FCC Aqualia aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa y cualquier otra norma aplicable en vigor.

Cálculo de la población equivalente de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa del Sector SUS-TA-02, Albacerrado, en el Anejo 3 "Usos y demandas del agua" del Documento del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, donde describe el cálculo de la población equivalente de la siguiente forma:

La población estacional se asocia en general a dos motivos:

a) Población vinculada a las viviendas secundarias.

Se entiende como población equivalente al uso doméstico, la población permanente más la población estacional correspondiente a la ocupación de las viviendas secundarias del territorio.

De acuerdo con el anejo 3 "Usos y demandas del agua" del Documento del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate en su punto nº3.1.1 a) el municipio de Tarifa pertenece a la Zona de Explotación de la Janda.

Por otra parte, en el punto nº3.1.1 b) Distribución y tendencias del número y de las características de las viviendas principales y secundarias por tipología de vivienda, del mencionado Documento, se establece que en la zona de explotación de la Janda existe un porcentaje de viviendas secundarias respecto al total de viviendas del 27,56%. No obstante, teniendo en cuenta las características concretas del municipio de Tarifa se incorpora la gráfica de relación de viviendas principales y viviendas secundarias, elaborado a partir del censo de población y vivienda 2001 y 2011 y el padrón municipal de 2012. Se considera que Tarifa tiene el 42 % de vivienda secundaria.

En el punto nº 3.1.1 c) del mismo documento se define como transformarla en población equivalente, considerando un periodo de estancia medio de 30 días para los municipios de interior y de 90 días para los municipios situados en la costa (caso de Tarifa).

Por último del punto nº 3.2.2.1 c) tomamos el valor de 2,65 hab/vivienda.

Sumando los valores a la población permanente, se obtiene la población equivalente al uso doméstico de la DHGB.

Nº Total de Viviendas Propuestas en el Sector: 238 viviendas.

- 58% Permanentes: 138 viv.
- 42% Secundarias: 100 viv.

Habitantes Permanentes.

- 138 viv x 2,65 hab/viv= 366 habitantes permanentes.

Habitantes Equivalentes.

- 100 viv x 2,65 hab/viv x 90/365= 66 habitantes equivalentes.

Total habitantes por viviendas 432 habitantes.

b) Población asociada a plazas hoteleras, hostales, camping, casas rurales o apartamentos que pernocta al menos una noche en el municipio.

El Anejo 3 "Usos y demandas del agua" del Documento del Plan Hidrográfico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate en su punto nº3.1.2 b), define población equivalente aquella que, habitando de forma permanente en el municipio, consumiría el mismo volumen que la población permanente más la estacional (población que reside ocasionalmente en un municipio,

generalmente por motivos turísticos o vacacionales). En consecuencia se transforma la población estacional en población equivalente a la permanente en función de sus días de estancia y se suma a la población permanente, según la siguiente expresión:

$$P_{total\ equivalente} = P_{permanente} + P_{equivalente\ a\ la\ permanente}$$

$$P_{equivalente\ a\ la\ permanente} = P_{estacional} \times (días\ de\ estancia/365)$$

La población estacional vinculada a plazas hoteleras u otros establecimientos se obtiene a partir del número de plazas por tipo de establecimiento por el grado de ocupación media, que varía también en función de la clase de alojamiento turístico.

Los grados de ocupación media considerados han sido los que se muestran a continuación que proceden de las Encuestas de ocupación hotelera, en apartamentos turísticos en alojamientos de turismo rural y en campings del INE (2012).

Tipo de alojamiento	Nivel de ocupación (días/año)
Apartamentos	79
Campamentos turísticos	81
Hoteles	156
Hotel-apartamento	156
Pensiones	156
Turismo rural	61

Alojamientos turísticos propuestas en el Sector: 571 unidades

Estimación de 2,2 habitantes por unidad de alojamiento, obteniendo una población equivalente:

571 unidades x 2,2 hab/unidad x 156/365 = **537** habitantes equivalentes asociada al uso hotelero.

Resultando una población para la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa del Sector SUS-TU-01 Albacerrado:

Población Permanente Total = **366 habitantes permanentes**

Población Equivalente Total en 66 + **537 = 603 habitantes equivalentes**



A continuación se obtiene la dotación de agua de acuerdo al anexo nº 6 de la Normativa del Plan Hidrológico del Guadalete-Barbate, aprobado por Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, donde se establece las dotaciones de agua bruta máxima para usos domésticos y para municipios de menos de 50.000 habitantes en 180l/hab/día y las dotaciones de agua bruta máxima para los usos urbanos que incluyen actividades económicas de bajo consumo de agua (en las que se incluyen los usos domésticos), en el intervalo de población dada de **250 l/hab/día**.

Para uso turístico corresponde **170l/hab/día** establecido en el punto 7 del mencionado anexo 6.

TABLA DE PREVISIONES DE FUTURO.

PREVISIONES DE FUTURO						
Horizonte	Población Permanente / Población Equivalentes	Número Viviendas / Plazas Hoteleras	Consumos Totales / Consumos por Usos	Origen del Recurso	Dotación	Otros
2022	P. Permanente 366 hab	238 viv	Total: 199,29 m3/ día	Manantiales	Uso Urbano (Doméstico y P.P. de ZV, comercial, dotacional y uso público: 250 l/ hab/ día	---
	P. Equivalente 66 hab eq		Uso Urbano (Doméstico y P.P. de ZV, comercial, dotacional y uso público: 108 m3/día			
	P. Equivalente 537 hab eq.	571 unidades de alojamiento	Uso Turístico: 91,29 m3/día	Embalse de Almodóvar	Hotelero 170 l/hab/día	
Observaciones:						

El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día **23 NOV 2017** y fué el remitido a [...]

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

DEMANDA DE SANEAMIENTO

Ya que la zona cuenta con redes de saneamiento separativas, debe estimarse cada tipo de vertido por separado.

SANEAMIENTO PLUVIALES

Para la determinación del caudal de pluviales en el área hemos utilizado el método racional, basado en la fórmula:

$$Q = C \times I_{m\acute{a}x} \times S$$

Q: Caudal de pluviales obtenido

C: Coeficiente de escorrentía

I_{máx}: Intensidad de precipitación en l/s·ha

S: Superficie de la cuenca considerada en hectáreas

Para determinar el coeficiente de escorrentía global del sector estimamos una distribución de usos y superficies, y asignamos a cada una de ellas el correspondiente coeficiente parcial de escorrentía:

$$C = \sum Ci \times Si / S$$

Áreas construidas: Considerando los parámetros de ocupación fijados para cada una de las parcelas edificables, estimamos que un total de 18.945 m² estarán ocupados por la edificación. Tomamos un coeficiente de 0,50.

Espacios libres: Hemos considerado que la superficie ocupada por espacios libres está compuesta, por una parte, por las parcelas de dotaciones, sistema general de espacios libres. El porcentaje de espacio libre de las parcelas destinadas a usos turísticos es del 90%, así como el porcentaje de espacio libre de las parcelas destinadas a vivienda es del 50%. Se obtienen por tanto una superficie libre de 133.599m². Tomamos un coeficiente de 0,20.

Superficie pavimentada: La superficie restante, formada por viario, áreas pavimentadas, como itinerarios peatonales o aparcamientos en superficie, es de 20.483 m². Tomamos un coeficiente de 0,90.

El coeficiente de escorrentía global para el sector considerado sería entonces:

$$C = 0,110$$

Consideramos para Tarifa una $I_{m\acute{a}x}$ de 100 l/s·ha, con lo cual el caudal de pluviales determinado sería:

$$Q = 0,110 \times 100 \times 16,68 = 184,29 \text{ l/s}$$

SANEAMIENTO RESIDUALES

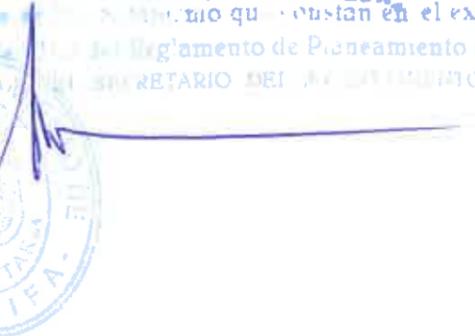
Para el cálculo de las secciones en los colectores necesarias para evacuar las aguas residuales que pudieran generarse en la zona, consideramos un caudal de retorno del 95% sobre el caudal punta de abastecimiento de agua.

Para estimar el caudal necesario debemos conocer el coeficiente punta K_p , que las Normas Urbanísticas del Plan General de Tarifa establecen en 2,5 y el consumo total diario calculado conforme a los criterios establecidos:

$$Q = 0,95 \times C_T \times K_p = 0,95 \times 199,29 \times 2,5 = 473,31 \text{ m}^3/\text{día} = 5,48 \text{ l/s}$$

Por lo tanto el máximo caudal a evacuar sería de **5,48 l/s**.

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 [redacted] [redacted] que constan en el expediente [redacted] del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



ANEXO 4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Información Registral emitida por
JULIO GARRIDO SEGURA
Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 2

correspondiente a la solicitud formulada por
METROVAQUESA SA
con DNI/CIF: A88017804

Interés legítimo alegado:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: **M96FM46P**
Citar este identificador para cualquier consulta relacionada con esta información.
Su referencia: Tarifa 1864

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALGECIRAS
C/ REGINO MARTÍNEZ, 10 1º B
ALGECIRAS C.P. 18604
Telf. 954-45.01.03/954-45.01.01 Fax
954-45.30.05

Fecha emisión: día de mayo del año dos mil once

Municipio y Tarifa: **TARIFA Nº: 1864**
IDOTAR: A2034000088979

La segunda sueta de tierra an término de Tarifa, en el partido de Albuera, de dos fincas de cabida, equivalente a una hectárea y siete decenas; dentro de la finca se encuentra un pose blanco, una era y un caserío que en conjunto de tres cosas blancas y una rustica, formando parte, ocupando esta caserío una extensión de ciento cuarenta metros cuadrados aproximadamente; lindante por el Este y Sur, con tierras de herederos de don Rafael Guerra Valencia; Oeste, con la sacsteria y camino del campo; y al Norte con otras tierras de los expresados herederos de don Rafael Guerra Valencia.

TITULAR	N.T.F./C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	AREA
METROVAQUESA SA. 1/4 del plano dominio. Título: adquirida por COMRA VENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de TARIFA, don LORENZO MARIA ESPINOSA CUADRADO, al día 28/07/2004, con nº de protocolo 1.389; inscrita el 20/08/2004.	A-88017804	1037	314	170	20
METROVAQUESA SA. 1/4 del plano dominio. Título: adquirida por COMRA VENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de LOS BARRIOS, don RAMÓN GONZÁLEZ ANDRÉS, al día 21/04/2009, con nº de protocolo 138; inscrita el 09/06/2009.	A-88017804	1037	314	170	22

CARGAS
NO hay cargas registrales.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigentes al momento de presentación, al efecto del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día cinco de mayo del año dos mil once antes de la apertura del diario.

NOY INCORPORAR, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la creación individualizada de personas jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.B. 27/02/1996).

* [VIR_SAGINA]*NOTA SIN FIN INFORMATIVA DE LA FINCA DE TARIFA N.º: 1864
Reg: * [VIR_SAGINA]*

ADVERTENCIAS

El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 2-3-NOV-2017 y fue el remitido a ... en el expediente ... del Reglamento de Urbanismo ... SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro (artículo 183 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos que permitan la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso en forma de consulta procedimental (Instrucción de la D.G.R.N. 27/02/98; R.O.M. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no sujeta los efectos regulados en el art. 384-s del Reglamento Hipotecario.



Este fichero de datos de carácter personal se ha creado y se mantiene actualizado por el Registro de la Propiedad de Algeciras. El titular de los datos puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en el Registro de la Propiedad de Algeciras.



Información Registral expedida por
JULIO GARRIDO REQUENA
Registrador de la Propiedad de **ALGECIRAS 2**
correspondiente a la solicitud formulada por
METROVACERSA SA
con DNI/CIF: **A28017804**

Interés legítimo alegado:
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: **802F892F**
Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.
Su referencia: 64

Este fichero de datos de carácter personal se ha creado y se mantiene actualizado por el Registro de la Propiedad de Algeciras. El titular de los datos puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en el Registro de la Propiedad de Algeciras.

DELEGANCIA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras en sesión celebrada el día **2-3-NOV-2017** y fue el remisión a informe de los organos que constan en el expediente Artículo 13.3 del Reglamento de Planeamiento Urbano.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALICANTE
 C/ MARINO MARTINEZ Nº 1º B
 ALICANTE C.V. 03001
 Telf. 966-25.11.00/966-25.20.01 Fax
 966-25.20.01

Fecha emisión: tres de marzo del año dos mil cuatro
 Municipio y Término: ALICANTE DE ESPAÑA Nº: 4100
 SOFIFA: 1101400811781

Naturaleza de la finca: RUSTICA
 Vía Pública: SITIO ALBACHERRADO
 Superficie: Terreno: dos hectáreas, un Área, veinte centáreas,

Límites:
 Norte, TIERRAS DE SANTIAGO ANANDA'S CON STRAN EN ESTE CAUDAL, ANTES DE LOS PASIÑO Y
 LAS CANTERAS
 Sur, LAS DE ANTON PEREZ MORA
 Este, TIERRAS DE ESTE CAUDAL, ANTES DE LOS PASIÑO GORRA
 Oeste, LAS DE MIGUEL CANTERO ESPERADO
 DESCRIPCIÓN: FINCA DE LA FINCA EXISTEN UNA CASA BLANCA, DOS RUSTICAS Y UN POZO Y
 UNA HJA, ESTOS DOS ALTOS DE TSO COMEN CON DONA LUIS PERIÑO

TITULARIDADES	TITULO	N.I.F./C.I.F.	SOMO	LIBRO	FOLIO	ALZA
MEYROVACHA SA.	100.8000004 del plano dominio.	A-28017894	1124	272	39	12

Título: adquisición por COMPRA VENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de TARRIFA, don JORGE MARIA FERRAZO CADREDO, el día 28/07/2004, con nº de protocolo 1.349; inscrita el 22/08/2004.

-Por su procedencia (ENGENDECCIÓN): Censo.
 Con un CENSO constituido sobre la finca 1625 de 193 HECTÁREAS 18 CENTÉSIMAS de parcela anual y cuyo principal hipotecado el tres por ciento es de 6439 pesetas y 14 centésimas, a favor del AYUNTAMIENTO DE TARRIFA, según consta en la inscripción practicada el nueve de junio de mil ochocientos sesenta y seis, en virtud de escritura otorgada el once de enero de mil ochocientos sesenta y seis ante el Notario Don JOSE BERGUES.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigentes al momento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
 No hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de marzo del año dos mil cuatro antes de la apertura del diario.

NO IMPORTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas jurídicas, incluso expresando la fuente de información (D.O.M. 27/03/1998).

* (PIE PAGINA) * HOJA SIMPLIFICADA INFORMATIVA DE LA FINCA DE TARRIFA Nº: 4100
 SOFIFA: 1101400811781

ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro (artículo 223 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/08/98; R.G.R. 28/03/1998).
- 3.- Esta información registral se surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Este libro digital de datos registrales simplificados no tiene carácter de documento público ni de documento con fe pública.

DELEGACION. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarrifa en sesión celebrada el día **23 NOV 2004** y fue remitido a este registro para su inscripción en el Libro Diario.
 Artículo 126 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
 SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.





Información Registral expedida por
JULIO CARRIDO SEGURA

Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 2

correspondiente a la solicitud formulada por

MEROVACHSA SA

con DNI/CIF: A28017804

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o
responsabilidad

Identificador de la solicitud: N0270430

Citar este identificador para cualquier consulta relacionada con esta información.
Su referencia: 63



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALGECIRAS
C/ REALMO MARITIMO, Nº 1º B
ALGECIRAS C.P. 12201
Telf. 954-45.21.03/954-45.20.01 Fax
954-45.20.05

Fecha emisión: tres de marzo del año dos mil once

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa Nº: 4102
IDUJIA: 11014600284428

Extensión de la finca: NUNCA
Vía Pública: ALGUA ALMACENADO ALTO
Superficie: Terreno: diez hectáreas, veintidós áreas, setenta y cuatro centímetros,

Límites:
Surte, TIERRAS DE ANTONIO TRUJANO
Sur, LAS COSTERAS
Este, TIERRAS DE NICARLA NUÑEZ QUIROGA
Oeste, EL PALMAR Y LA CERRADERA
DESCRIPCIÓN: TIENE BARRIDO AL USO DEL PORO Y ERA DE LA FUENTE DE LUCHERECIA
CUBIENDE COSTER

TITULARIDADES			
TITULAR	N.º F./C./T.º	TOMO	LIBRO FOLIO ALZA
MEROVACHSA SA	A-28017804	1124	365 176 10

75,000000 del plano dominio.
Titulo: adquirida por COMPRA VENTA en virtud de Escritura Pública, autenticada por el/la notario/a de TARIFA, don LORENZO MARIA FERNANDEZ CUADRADO, el día 28/07/2004, con nº de protocolo 1.260; inscrita el 20/09/2004.

MEROVACHSA SA. 2-28017804 1116 365 176 12
Titulo: adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autenticada por el/la notario/a de LOS BARRIOS, don RAMON CORRALES ANDRÉS, el día 21/04/2005, con nº de protocolo 638; inscrita el 09/06/2005.

CARGAS
NO hay cargas registradas

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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de marzo

DEFERENCIA. El presente Plan
previsionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
ante el Comité de día 23 NOV 2017 y fue el remitido a
informar en el mes de mayo que constan en el expediente
Reglamento de Planeamiento Urbanístico
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



del año dos mil once antes de la apertura del día.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CARTEA N.º: 4101
Reg: [FIN_FINCA]

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, no operando de garantía, para la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo es acreditada, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 235 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 27/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 284-a del Reglamento Hipotecario.



No se permite el uso de esta información para fines distintos a los que se indican en el presente documento. Queda prohibida la explotación económica de esta información.



Información Registral expedida por

JULIO GARRIDO JURENA

Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 2

correspondiente a la solicitud formulada por

METROVAJESA SA

con DNI/CIF: A28017804

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: **NS2EM362**

Situar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.
Su referencia: 67



No se permite el uso de esta información para fines distintos a los que se indican en el presente documento. Queda prohibida la explotación económica de esta información.

BULGANCIA. El presente Plan ha sido aprobado

previamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Señalada el día **23 NOV 2017** fué el remisor a

este organismo que constan en el expediente.

El Secretario del Ayuntamiento.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2 DE ALCORCINAS
C/ SERRANO MARTELL, N.º 1.º B
ALCORCINAS C.P. 14001
Tel.º 954-65 21.07/954-69.09.01 Fax
954-65.30.05

Fecha emisión: tres de marzo del año dos mil once
Municipio y finca: FINCA DE TARIFA N.º: 4574
IDUFI: 1101400054990

Naturaleza de la finca: RUSTICA
Vía Pública: SITIO ALMACENADO N.º: 9
Superficie: Terreno: setenta y seis metros.

Límites:
Frente, TIERRAS DE LOS HEREDEROS, EN V. DE SUS HEREDEROS
Derecha, TIERRAS DE ANDRÉS MÁRQUEZ ROSAS
Izquierda, TIERRAS DE HEREDEROS DE JOAQUÍN ROSAS ROSANO
Fondo, TIERRAS DE ANDRÉS MÁRQUEZ ROSAS

TITULARIDADES				
TITULAR	N.º F.º	C.º	T.º F.º	TOMO LIBRO FOLIO REG.º
HEREDEROS SA.	2-28017804	1088	344	19 8

78,000000 del plano dominio.
Titular: adquirida por COMPRA VENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de TARIFA, don LORENZO MARÍA FERNÁNDEZ CUADRADO, el día 28/07/2004, con nº de protocolo 1.380; inscrita el 30/09/2004.

HEREDEROS SA.
28,000000 del plano dominio.
Titular: adquirida por COMPRA VENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de LOS BARRIOS, don RAMÓN CORRALES ANDRÉS, el día 21/04/2005, con nº de protocolo 528; inscrita el 09/05/2005.

CARGAS
NO hay cargas registradas

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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de marzo del año dos mil once antes de la apertura del día.

NOTA IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas jurídicas, así como expresarse la fuente de información (D.O.M. 27/02/1998).

*FINCA FINCA*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE TARIFA N.º: 4574
Pag: */FINCA*



ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, expresando de manera genérica, para la libertad o provisorio de los datos e derechos expresados, bajo su responsabilidad, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas jurídicas, así como expresarse la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/94; D.G.N. 29/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Este documento es una copia de la información registral y no tiene valor de título. No debe utilizarse para fines de inscripción o cancelación de derechos.

RESOLUCIÓN E. presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV 2017 fue el remitido a Informe de la Com. que constan en el expediente Anteproyecto de Reglamento de Planeamiento Urbano y Urbanístico.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

Información Registral expedida por

JULIO GARCIA SEGURA

Registrador de la Propiedad de ALGECIRAS 2

correspondiente a la solicitud formulada por

METROVACASA SA

con DNI/CIF: A28017804

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N827M15H

Citar este identificador para cualquier consulta relacionada con esta información. Su referencia: 08

Este código QR sólo tiene validez para la información de esta información. No puede utilizarse para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad. Consulte el Reglamento de la Ley 1/2013.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE ALGECIRAS
C/ ANTON MARTINEZ, Nº 1º B
ALGECIRAS C.V. 14304
Telf. 954-25 71 03/954-25 30 01 Fax
954-25 30 03

Fecha emisión: tres de marzo del año dos mil once

Municipio y finca: FINCA DE Tarifa Nº: 6547
IDUFID: 11614000210081

Naturalidad de la firma: NOTICIA
Vía Pública: SITIO ALMACENADO
Superficie: Terreno: dos hectáreas, cincuenta y siete áreas, sesenta centímetros,

Linderos:
Norte, HEREDEROS DE JOAQUIN ARANA
Sur, TIERRAS DE ANDRES FERRER Y JONAS CHERINO
Este, TIERRAS DE JOAQUIN Y MARCEL JESUS SUTINERES
Oeste, TIERRAS DE ESTE CAUDAL
Plano al derecho de uso del poseo y la ara de la finca de donde se segregó.

TITULARIDADES			
TITULAR	N.I.F./C.I.F.	TOMO	FOLIO ALFA
METROVACASA SA	A-28017804	1116	368 173 8

73.000000 del pleno dominio.
Título: adquirida por COMPRA VENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de TARIFA, don LORENZO MARIA FERNANDEZ CUADRADO, al día 28/07/2004, con nº de protocolo 1.368; inscrita el 30/09/2006.

METROVACASA SA, A-28017804 1116 368 173 20
23.000000 del pleno dominio.
Título: adquirida por COMPRA VENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a de LOS BARRIOS, don JUAN COSMELES ANDRÉS, al día 21/04/2005, con nº de protocolo 438; inscrita el 29/06/2005.

CARGA
"Por su precedencia (ANOTACION): CENSO.
Con un CENSO constituido sobre la finca 1628 de 193 REALES 18 CERVINOS de pensión anual y cuyo principal capitalizado al tres por ciento es de 6439 reales y 34 centimos, a favor del AYUNTAMIENTO DE TARIFA, según consta en la inscripción 1ª practicada el nueve de junio de mil ochocientos sesenta y seis, en virtud de escritura otorgada al nueve de mayo de mil ochocientos sesenta y seis ante el Notario Don JOSE SERRAQUEL.

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

DELEGANCIA. 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 dicho ayuntamiento que constan en el expediente. El Reglamento de Planeamiento Urbanístico SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día tres de marzo del año dos mil once antes de la apertura del día.

NOTA IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a sistemas o bases informáticas para la consulta individualizada de personas jurídicas, incluso expresando la fuente de información (D.O.E. 27/02/1998).

*(728 PAGINA)*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ENRIFA N.º: 4647
(728-4/958 PAGINA)

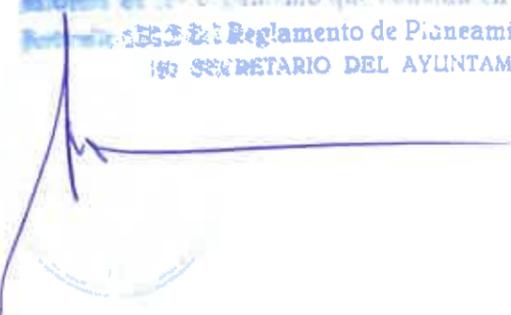
ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, que en el momento o gravamen de los derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro (artículo 213 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a sistemas o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/93; D.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

La información de esta página es meramente informativa y no constituye un asesoramiento legal. Para cualquier consulta, consulte el artículo 17 del Reglamento Hipotecario.

DELIBERACION: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017 y fué el remisión a informe de la comisión que constan en el expediente.
Firma:  El Reglamento de Planeamiento Urbanístico
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

ANEXO 6. CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA Y METROVACESA

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA Y LA ENTIDAD MERCANTIL "METROVACESA S.A"

En Tarifa a 19 de Septiembre de 2014.

REUNIDOS

De una parte D. Juan Andrés Gil García, mayor de edad, Alcalde de Tarifa, asistido de D^a. Cristina Barrera Medina, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

De otra, D. Carlos García León, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en C/ Quintanavides Nº 13, 28050 Madrid y con D.N.I Nº 5.216.768-T.

INTERVIENEN

El primero en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa (en adelante, el "Ayuntamiento").

El segundo, interviene en su calidad de Consejero Delegado de la sociedad METROVACESA S.A. (en adelante, la "Propiedad"), con C.I.F. Nº A28017804, domiciliada en el mismo anterior, de duración indefinida; constituida con la denominación de COMPAÑÍA INMOBILIARIA METROPOLITANA, S.A. en escritura autorizada por el Notario que fue de Madrid, Don Dimas Adanes y Horcajuelo, el 28 de marzo de 1935, y adaptados sus Estatutos a la Ley de 17 de julio de 1951, en otra escritura otorgada el 11 de junio de 1953, ante el que también fue Notario de esta Capital, Don Luis Hernández González, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, a los folios 167 y 175 del tomo 258 de Sociedades, hoja número 7.037. Sus facultades para este acto resultan de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada ante la Notario Dña. María del Rosario Algora Westowski, el 26 de Julio de 2.013 con el número 781 de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil en la Hoja abierta a la sociedad.

Se acompaña copia de la citada escritura de apoderamiento al presente convenio señalado como Anexo núm. 1.

Los intervinientes antes descritos se reconocen mutuamente capacidad y facultades legales suficientes para obligarse en Derecho y, por tanto, para otorgar y firmar el presente convenio y a tal efecto

EXPONEN

I.-Que el vigente PGOU de Tarifa data del año 1990 y el documento de Avance de su revisión del año 2004, habiéndose producido distintas circunstancias y cambios normativos que han dificultado su finalización, no existiendo en la actualidad ninguna actuación turística novedosa, integrada y coherente con la demanda de alojamiento constatada.

OPINENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día **23 NOV. 2017** iné el remitido a efectos de los planes como que constan en el expediente del Ayuntamiento de Tarifa. SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

II.-Que siendo Tarifa un municipio de marcada vocación turística, a pesar de lo anteriormente expuesto, es decisión del Ayuntamiento promover las soluciones generales de Planeamiento adecuadas para habilitar las intervenciones urbanísticas que procuren las actuaciones que se correspondan con esa anteriormente referida vocación.

III.-Que la entidad mercantil "Metrovacesa S.A." es titular de las siguientes fincas que a continuación se describen:

1. RÚSTICA: Suerte de tierra en el término de Tarifa, partido de Albacerrado, llamado del Colorado, con superficie de dos (2) hectáreas, un (1) área y veinte (20) centáreas. Dentro de la finca existe una casa blanca, dos rústicas y además, un pozo y un era, éstas últimas de uso común de D^a. Luz Patiño.

LINDEROS: Al este, con tierras de este caudal, antes de D^a. Luz Patiño Guerra; al Oeste, con las de D. Miguel Cantero Espigado; al Norte, con la de D. Joaquín Aranda y con otras de esta caudal, antes de D^a. Luz Patiño y Las Canteras y al Sur, con las de D. Andrés Pérez MENA.

CARGAS

- Gravada con un censo por su finca de procedencia.
- Gravada con afecciones fiscales.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio en virtud de escritura de compraventa otorgada en Tarifa, ante el Notario D. Lorenzo María Fernández Cuadrado, con fecha de 28 de julio de 2.004, señalada con el núm. de protocolo 1.360.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras Número Dos, en el Tomo 1.124, Libro 372, Folio 39, Alta 12, Finca 4.100.

2. RÚSTICA: Segunda suerte de tierra de las dos a que ha quedado reducida la finca de este número, en el término de Tarifa, en el partido de Albacerrado. Con superficie de una (1) hectárea, siete (7) áreas. Dentro de la finca se encuentra un pozo blanco, una era y un caserío que se compone de tres casas blancas y una rústica, formando patio, ocupando este caserío una extensión de ciento cuarenta metros cuadrados aproximadamente.

LINDEROS: Al Este y al Sur, con tierras de herederos de D. Rafael Guerra Valencia; al Oeste, con la carretera y camino del campo y al Norte, con otras tierras de los expresados de D. Rafael Guerra Valencia

CARGAS:

- Gravada con afecciones fiscales.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio en virtud de las escrituras de compraventa otorgadas en Tarifa, ante el Notario D. Lorenzo María Fernández Cuadrado, con fecha de 28 de julio de 2.004, señalada con el núm. de protocolo 1.360 y con fecha de 21 de abril de 2.005, señalada con el núm. de protocolo 635, respectivamente.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras Número Dos, en el Tomo 1.037, Libro 314, Folio 170, Alta 20, Finca 1.564.

3. RÚSTICA: Suerte de tierra al sitio Albacerrado, en el término de Tarifa, con una superficie de dos (2) hectáreas, cincuenta y siete (57) áreas y sesenta (60) centiáreas. Tiene el derecho de uso del pozo y la era de la finca de donde se segregó.

LINDEROS: Al Este, con tierras de D. Joaquín y D. Manuel Pérez Gutiérrez; al Sur, con las de D. Andrés Pérez y D. José Chamizo; al Oeste, con tierras de este caudal y al Norte, con la de los herederos de D. Joaquín Aranda.

CARGAS:

-Gravada con un censo de procedencia antigua.
-Afecciones fiscales.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio en virtud de las escrituras de compraventa otorgadas en Tarifa, ante el Notario D. Lorenzo María Fernández Cuadrado, con fecha de 28 de julio de 2.004, señalada con el núm. de protocolo 1.360 y con fecha de 21 de abril de 2.005 señalada con el núm. de protocolo 635, respectivamente.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras Número Dos, en el Tomo 1.116, Libro 365, Folio 173, Alta 10, Finca 6.647.

4. RÚSTICA: Suerte de tierra al sitio Albacerrado Alto, en el término de Tarifa, con una superficie de diez (10) hectáreas, veintiséis (26) áreas, setenta y cuatro (74) centiáreas. Tiene derecho al uso del pozo y era de la suerte Lucrecia Guerra Sánchez.

LINDEROS: Al Norte, con tierras de D. Antonio Treviño; al Sur, con las Canteras; al Este, con tierras de D^a Micaela Núñez de Reynoso y al Oeste, con el Palmar y la carretera.

CARGAS:

-Gravada con afecciones fiscales.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio en virtud de las escrituras de compraventa otorgadas en Tarifa, ante el Notario D. Lorenzo María Fernández Cuadrado, con fecha de 28 de julio de 2.004, señalada con el núm. de protocolo 1.360 y con fecha de 21 de abril de 2.005, señalada con el núm. de protocolo 635, ante el Notario de los Barrios, D. Ramón Corrales Andreu, respectivamente.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras Número Dos, en el Tomo 1.116, Libro 365, Folio 176, Finca 4.101.

5. RÚSTICA: Suerte de tierra, al sitio Albacerrado en el Término de Tarifa, con una superficie de setenta y seis (76) áreas.

LINDEROS: Al frente, con tierras de D^a. Luz Patiño Guerra, hoy de sus herederos; a la derecha, con tierras de D. Andrés Márquez Rojas; a la izquierda, con tierras de herederos de D. Joaquín Román Rosado y al fondo, con tierras de D. Andrés Márquez Rojas.

CARGAS:

-Gravada con afecciones fiscales.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio en virtud de las escrituras de compraventa otorgadas en Tarifa, ante el Notario D. Lorenzo María Fernández Cuadrado, con fecha de 28 de julio de 2.004, señalada con el núm. de protocolo 1.360 y con fecha de 21 de abril de 2.005, señalada con el núm. de protocolo 635, respectivamente.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras Número Dos, en el Tomo 1.085, Libro 344, Folio 19, Finca 4.576.

La superficie registral global de las fincas anteriormente descritas es de 16,6854 Has.

Se acredita la titularidad mediante notas simples registrales que se acompañan al presente convenio como Anexo núm.2.

IV.- En fecha 1 de diciembre de 2005 el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa y la mercantil Metrovacesa, suscribieron un Convenio Urbanístico de Planeamiento con objeto de incorporar al proceso de revisión del PGOU, entonces iniciado, los terrenos propiedad de esta última.

En concepto de participación en la financiación y obtención de sistemas Generales Metrovacesa abonó la cantidad de 505.406 euros.

Al día de la fecha el referido Convenio no ha adquirido eficacia, habiendo transcurrido en exceso los plazos previstos para ello.

V.- Que la propiedad está interesada en incorporar los suelos de su propiedad anteriormente descritos al proceso urbanístico, mediante la modificación de aquél, con objeto de promover en suelo urbanizable un desarrollo turístico de calidad, en coherencia con las aspiraciones municipales ya expuestas.

VI.- En función de todo lo anterior, las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto a la potestad planificadora de la Administración, han llegado a un acuerdo, dentro del marco legal del art. 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), que lo reviste de carácter jurídico-administrativo, y que se formaliza por el presente documento, sujeto a las siguientes.

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Resolución de convenio del año 2005.

Las partes convienen, habiendo transcurrido en exceso los plazos acordados para la eficacia del convenio a que se refiere el Expositivo IV precedente, la rescisión del mismo, deviniendo el 85% de la cantidad entonces ingresada en el Ayuntamiento, esto es 429.595 euros, como compensadas en este nuevo convenio y abonadas en concepto de pago a cuenta de las obligaciones establecidas en el mismo respecto a la ejecución de los Sistemas Generales, como más adelante se explicitara.

A los anteriores efectos, éste convenio se conforma como eficaz carta de pago.

Y todo ello en virtud de lo establecido en la estipulación undécima del referido convenio urbanístico de 2005.

El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23-NOV-2017, y fue el resultado de un procedimiento que constan en el expediente. Anteriormente el Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Tarifa.

3

4

SEGUNDA. Objeto

El presente convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar una modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa que habilite en el ámbito Albacerrado un desarrollo urbanístico en suelo urbanizable, de lo que se conviene en denominar como "Ciudad del Surf"; todo ello conforme a los parámetros urbanísticos establecidos en la Estipulación Cuarta siguiente

Como antecedente urbanístico de éste ámbito, conviene significar que desde el documento de Avance del año 2004 se contemplaba el mismo como apto para su urbanización (crecimiento norte).

Esta concertación urbanística se realizará al amparo de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sobre la base previa de haber reconocido el interés municipal de posibilitar en el término municipal un desarrollo urbanístico, así como la potencialidad de los terrenos descritos para albergar dicho desarrollo, todo ello, sin menoscabo del ejercicio de su potestad planificadora y previa tramitación de los procedimientos administrativos en los que se estudie la conveniencia, admisibilidad y legalidad de la nueva ordenación urbanística propuesta.

TERCERA. El POT del Campo de Gibraltar

En coherencia con lo anteriormente mencionado sobre el interés de la actuación pretendida, la modificación de Planeamiento acogerá las determinaciones establecidas para los nuevos usos turísticos en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar y, en concreto, a lo establecido en el artículo 62 de su normativa, entendiéndose la actuación como complementaria de la directriz considerada en el planeamiento territorial para el resto del área el Guljo-Albacerrado.

CUARTA. Las determinaciones urbanísticas de los terrenos.

El Excmo. Ayuntamiento de Tarifa asume el compromiso de incluir en el documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal los terrenos de la Propiedad descritos e identificados en el expositivo II, con los siguientes parámetros, debiendo tramitarse dicha modificación hasta que su aprobación sea definitiva y firme:

- A) SUPERFICIES DEL ÁMBITO OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO: 16,6854 Has. aproximadas.
- B) CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO: Suelo Urbanizable Sectorizado.
- C) INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DETALLADA: Mediante Plan Parcial de Ordenación
- D) USO GLOBAL DEL SECTOR: Turístico
- E) USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR:
 - a. Alojamientos Hoteleros según lo determinado en art.62 POT
 - b. Comercial.
 - c. Residencial.(35% de edificabilidad total)

F) EDIFICABILIDAD TOTAL MÁXIMA DEL SECTOR: 0,30 m²/m², lo que aplicado a las fincas objeto del presente convenio urbanístico resulta una edificabilidad aproximada de 166.854,00 x 0.30= 50.056,00m².

G) DENSIDAD DEL SECTOR: Entre 10 y 15 viv/has,-densidad baja (artículo 10 LOUA).

H) CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN PARA EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR.

El Plan Parcial de Ordenación establecerá los criterios y objetivos a seguir para el desarrollo urbanístico de las fincas.

I) CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR.

A.- La urbanización de los espacios libres públicos se diseñarán con predominio de las áreas ajardinadas a ser posible con vegetación autóctona.

B.-Las obras de urbanización deberán contemplarse en proyecto de urbanización que contendrá como mínimo las siguientes:

1.- Interiores al sector: infraestructuras y servicios (Saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía, etc.); viales, aparcamientos; adecuación y ajardinamiento de zona verde. Estas obras tendrán el alcance precisado en las Normas Urbanísticas del Plan General para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar. También se definirán y ejecutarán las obras de los Sistemas Generales que se incluyan en el Interior del Sector.

2.- Exteriores al Sector: Las necesarias para la conexión de la urbanización del sector a las redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas. De igual forma, deberán preverse las obras que garanticen la conexión con la estructura general viaria.

J) CESIONES DOTACIONALES EN EL AMBITO DEL SECTOR.

Las dotaciones locales, aparcamientos y viales se corresponderán con lo exigible en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en su caso, en el Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Campo de Gibraltar.

K) SISTEMA DE ACTUACION.

Compensación (de propietario único).

QUINTA. Los aprovechamientos Urbanísticos del Ayuntamiento

La PROPIEDAD de los terrenos reconoce que le corresponde al Ayuntamiento de Tarifa, como Administración Urbanística Actuante, obtener la cesión de superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto, en concepto de su participación en las plusvalías que se generen por la actuación urbanística.

Diligencia El presente Plan ha sido provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 2-3 NOV-2017 y fue el informe de los órganos que constan en el expediente. El reglamento de Planeamiento Urbanístico SECRETARÍO DEL AYUNTAMIENTO.



Además de lo anterior, las partes convienen, al amparo de lo establecido en el artículo 10.1-A) b de la vigente LOUA, considerar 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 Ley.

En función de lo anterior los comparecientes convienen en producir aquella compensación en una cesión adicional de aprovechamiento, a favor del ayuntamiento, correspondiente al de reserva de vivienda protegida en origen exigible para el ámbito de actuación.

Esta cesión, que la LOUA establece en un máximo adicional del diez por ciento (10%), se concretará en Anexo contenido en la Modificación del PGOU que se presente en cumplimiento del presente Convenio.

No obstante, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), esta cesión puede ser sustituida por el abono al Ayuntamiento de su valor en metálico, o en bienes inmuebles, y dado que los usos previstos en este ámbito no se ajustan a los destinos propios del Patrimonio Municipal de Suelo, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa admite la compensación económica sustitutoria del porcentaje del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponde en su calidad de Administración Urbanística Actuante y en concepto de participación pública en las plusvalías, así como por la cesión adicional anteriormente significada, previniéndose así en la citada Modificación del PGOU.

La valoración concreta de esta compensación y su forma de pago se definirá en el Anexo que anteriormente se ha referido. La materialización de la transmisión del aprovechamiento Municipal a la propiedad se entenderá realizada una vez sea firme el Acuerdo Municipal de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y el mismo se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

SEXTA. Obligaciones y compromisos.

1.- La PROPIEDAD se comprometa a redactar y presentar el documento de Modificación Puntual del PGOU, debiendo producirse la aprobación inicial del mismo por parte del Ayuntamiento en el plazo máximo de seis (6) meses desde su presentación, conformándose el incumplimiento de este plazo como causa de resolución de este convenio, a decisión de Metrovacesa. La Modificación Puntual permitirá la posibilidad de que el Plan Parcial de Ordenación delimite unidades de ejecución independientes.

2.- La PROPIEDAD se compromete a redactar y presentar el correspondiente Plan Parcial de Ordenación para el desarrollo del Sector en el plazo máximo de un (1) año desde la aprobación definitiva y firme de la Modificación puntual del PGOU a que este Convenio se refiere; debiendo producirse la aprobación inicial del mismo en el plazo de tres meses desde su aprobación.

3.-El AYUNTAMIENTO se compromete a incluir el presente Convenio para su aprobación, en el orden del día del siguiente Pleno municipal que se celebre, y a su depósito en el Registro correspondiente, así como a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz del acuerdo de aprobación.

4.-El AYUNTAMIENTO se compromete a tramitar de manera diligente los documentos de Modificación puntual del PGOU y de Plan Parcial de Ordenación para el desarrollo del Sector.

5.-El AYUNTAMIENTO se compromete a la elaboración con la anticipación que sea necesaria para incluirlo en la modificación del PGOU, de un plan municipal de vivienda y suelo a efectos de lo previsto en el artículo 10.1-A-b de la LOUA.

SEPTIMA. Sobre el desarrollo del Sector.

1.-La PROPIEDAD deberá redactar el Proyecto de Urbanización del Sector del suelo urbanizable en el que se incluyan todos los elementos de infraestructuras que resulte necesario ejecutar para que las parcelas merezcan la condición de solar. La PROPIEDAD presentará el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de un (1) año desde el acuerdo de Aprobación Definitiva y firme del Instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.

2.- La PROPIEDAD asume el compromiso de iniciar las obras de urbanización en un plazo no superior a los seis (6) meses desde la aprobación definitiva y firme del Proyecto de urbanización. Las obras de edificación deberán iniciarse en el plazo máximo de seis (6) meses desde la fecha de obtención de las correspondientes licencias por parte de LA PROPIEDAD, una vez aprobado por el Ayuntamiento el Decreto que permita la edificación simultánea con las obras de urbanización; obras que, en todo caso, podrán ejecutarse por unidades de ejecución independientes.

3.-La PROPIEDAD asumirá la obligación de costear y ejecutar la urbanización del mismo, incluyendo los Sistemas Generales interiores del Sector.

Con relación a la participación en la financiación de la ejecución y obtención de los Sistemas Generales y la parte que proceda para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, la aportación máxima a la que LA PROPIEDAD vendrá obligada a contribuir no superará en ningún caso la cifra máxima de 1.900.000 €, con arreglo al siguiente desglose:

a)- abastecimiento de agua:

- Potabilización de aguas.
- Construcción de depósito de almacenamiento.
- Construcción de depósito regulador.

La inversión por el concepto de abastecimiento de agua concerniente a Metrovacesa asciende a: **1.600.000 €**

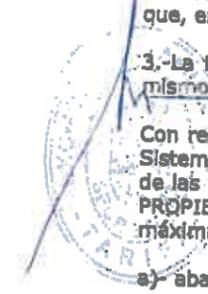
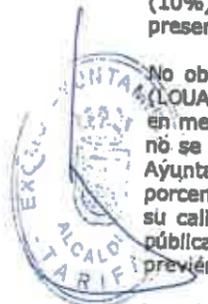
b)- Colector de saneamiento: **300.000 €**

Inversión máxima de Metrovacesa por Sistemas Generales: **1.900.000 €**

c)- Pagado a cuenta por Metrovacesa (estipulación 1ª Convenio): **429.595 €**

Neto a abonar por Metrovacesa por Sistemas Generales: 1.470.405 €

El pago de la citada cantidad se realizará conforme a la ejecución de dichos sistemas generales, según se haya previsto en el Proyecto de Urbanización que disponga de aprobación definitiva y firme



RESOLUCIÓN. El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su Pleno celebrado el día 23 NOV. 2012, y fué el remisor de los documentos que constan en el expediente de modificación de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Tarifa.

US

US

OCTAVA. Subrogación.

Los compromisos y obligaciones de hacer, asumidos por la Propiedad en el presente Convenio, serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos, por lo que de producirse la transmisión de la finca, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos, la Propiedad se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declara de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y con cualquier otra obligación asumida por el presente Convenio.

Si la Propiedad que suscribe el presente Convenio transmitiera a terceros todo o parte de las fincas objeto del mismo, se considerarán en cuanto a los pagos asumidos todos los plazos vencidos, y una vez que el Proyecto de Urbanización disponga de aprobación definitiva y firme y se haya procedido al inicio efectivo de las obras, se practicará la oportuna liquidación y pago al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa de los plazos pendientes de vencimiento.

NOVENA. Eficacia.

El Sr. Alcalde, en la representación con que interviene, se obliga a elevar el presente convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la aprobación por parte del Pleno Municipal en la primera sesión ordinaria que se celebre. En éste sentido, se establece un plazo máximo de tres (3) meses, transcurrido el cual sin que se produzca la referida aprobación, la Propiedad quedará facultada para rescindir el convenio, dentro del plazo máximo de dos (2) meses, instando la devolución de las cantidades ingresadas.

Una vez aprobado el presente convenio por el Pleno Municipal, se publicará en el BOP y se procederá a su depósito en el registro público creado para tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

En el caso hipotético que los órganos competentes de la Junta de Andalucía para la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística rechazaran total o parcialmente las determinaciones urbanísticas esenciales relativas a la clasificación y usos previstos en este Convenio para los terrenos de la Propiedad, la Propiedad podrá instar mediante solicitud dirigida al Excmo. Sr. Alcalde de Tarifa, la rescisión del presente Convenio Urbanístico, procediendo la devolución de todas las contraprestaciones adelantadas entregadas por la Propiedad, en idéntica forma y contenido que se señalan en el apartado siguiente.

En el caso que en el término de dos (2) años desde la firma del presente Convenio Urbanístico, no se hubiese procedido a la Aprobación Definitiva y firme de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística por el órgano competente para ello, o en el caso que obtenida dicha aprobación definitiva de la modificación puntual del plan general no se obtuviera en los dos años siguientes la aprobación definitiva y firme del correspondiente planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación), la Propiedad podrá instar, mediante solicitud dirigida al Excmo. Sr. Alcalde de Tarifa, la rescisión del presente Convenio Urbanístico, procediendo en este caso la devolución por parte del Ayuntamiento de todas las contraprestaciones adelantadas y entregadas por la Propiedad, aún sin reclamación de intereses.

U

DECIMA. Intervención de la Señora Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

La firma de la Señora Secretaria General en el presente documento, es a los solos efectos de autentificar el presente convenio urbanístico, que deberá someterse a información pública y aprobarse posteriormente por el órgano municipal competente depositándose en el registro de Instrumentos de planeamiento y publicándose en el B.O.P., no entrando en vigor hasta entonces.

UNDÉCIMA. Jurisdicción.

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contenciosa-administrativa.

Y en prueba de conformidad, ambas partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al comienzo indicado, ante la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.



Fdo.: D. Juan Andrés Gil García
Alcalde-Presidente del Excmo.
Ayuntamiento de Tarifa

Por la Propiedad:
P.P.

Fdo.: D. Carlos García León
Consejero Delegado
METROVACESA, S.A.



Fdo.: D^a Cristina Barrera Medina
Secretaria General del Excmo.
Ayuntamiento de Tarifa

DECLARACION: 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 informarse en los organismos que constan en el expediente Articulo 131.5 del Regl'amento de Planeamiento Urbanístico SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



RESOLUCIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tacña en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017, y fué el remfido a los organismos que constan en el expediente de Reglamiento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento.



**Aprobación inicial de la MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PGOU TARIFA PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN
COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUS-TU-01
ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF**

DOCUMENTO:

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



PROMUEVE:



FECHA:

MARZO 2016

CONSULTORES:

coordinación general



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada
Tf: 686 788 057
info@gestemasur.com
www.gestemasur.com

asesoría ambiental

El presente Plan ha sido aprobado
preliminariamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en
sesión celebrada el día 23 NOV. 2016 y fue remitido a
informar a los organismos que constan en el expediente.
El Secretario del Ayuntamiento,
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Índice de contenidos

1	INTRODUCCIÓN	4	3.4	ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA ACTUACIÓN	42
1.1	ANTECEDENTES	4	3.4.1	<i>Aptitud</i>	46
1.2	TRAMITACIÓN AMBIENTAL GENERAL	4	3.4.2	<i>Fragilidad/Calidad</i>	49
1.3	PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	5	3.4.3	<i>Acogida</i>	49
2	DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	6	3.5	ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS EN MATERIA DE AGUAS	50
2.1	ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO	6	3.5.1	<i>Dominio Público Hidráulico e inundabilidad</i>	50
2.1.1	<i>Parcelario y superficie</i>	7	3.5.2	<i>Abastecimiento</i>	51
2.1.2	<i>Objeto de la Modificación Puntual</i>	8	3.5.3	<i>Saneamiento</i>	52
2.2	EXPOSICIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	9	3.6	DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO	53
2.3	LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS	9	3.7	DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	54
2.4	DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A GESTIÓN DEL AGUA, LOS RESIDUOS Y LA ENERGÍA	11	3.8	DETERMINACIÓN DE ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD, O ESPECIAL PROTECCIÓN	56
2.4.1	<i>Abastecimiento</i>	11	3.9	IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS	57
2.4.2	<i>Saneamiento</i>	12	3.10	NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	58
2.4.3	<i>Residuos</i>	13	4	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS	60
2.4.4	<i>Accesos</i>	14	4.1	EXAMEN Y VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS	60
2.4.5	<i>Red Eléctrica</i>	14	4.2	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS	62
2.5	DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS	16	4.2.1	<i>Identificación de Impactos</i>	63
2.6	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	17	4.2.2	<i>Valoración de impactos</i>	66
2.6.1	<i>Determinaciones del planeamiento general vigente</i>	17	4.3	ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO. SEGURIDAD AMBIENTAL	69
2.6.2	<i>Determinaciones del planeamiento supramunicipal vigente</i>	17	5	ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO	70
2.6.3	<i>Determinaciones de la ordenación estructural</i>	18	5.1	MEDIDAS DE CARÁCTER PREVIO	70
2.7	NORMAS URBANÍSTICAS	20	5.2	MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS, RELATIVAS AL PLANEAMIENTO PROPUESTO	71
2.7.1	<i>Ficha urbanística</i>	21	5.2.1	<i>Sobre patrimonio ambiental</i>	71
3	ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO	23	5.2.2	<i>Sobre el patrimonio histórico</i>	72
3.1	ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO	23	5.3	RELACIONADAS CON EL MODELO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD FUNCIONAL	73
3.1.1	<i>Atmósfera</i>	23	5.3.1	<i>Sobre la movilidad</i>	73
3.1.2	<i>Geología, litología y geomorfología</i>	24	5.4	RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES	74
3.1.3	<i>Hidrología superficial y subterránea</i>	26	5.4.1	<i>Sobre la flora, fauna y sistemas</i>	74
3.1.4	<i>Suelos</i>	26	5.4.2	<i>Terrenos forestales</i>	75
3.1.5	<i>Paisaje</i>	26	5.4.3	<i>Desarrollo de la actuación</i>	76
3.1.6	<i>Riesgos naturales</i>	34	5.4.4	<i>Sobre los residuos</i>	76
3.1.7	<i>Flora y vegetación</i>	34	5.5	SOBRE LA ENERGÍA	78
3.1.8	<i>Fauna</i>	34	5.6	SOBRE AGUAS	78
3.1.9	<i>Usos del suelo</i>	35	5.6.1	<i>Abastecimiento</i>	78
3.1.10	<i>Montes públicos</i>	35	5.6.2	<i>Saneamiento</i>	78
3.1.11	<i>Vías pecuarias</i>	35	5.6.3	<i>Cauces</i>	78
3.1.12	<i>Patrimonio natural y biodiversidad (RENPA y RED NATURA 2000)</i>	37	5.7	SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE	79
3.1.13	<i>Cambio climático</i>	39	5.7.1	<i>Atmósfera</i>	79
3.2	PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL	40	5.8	SOBRE EL SUELO	80
3.3	DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALMENTE HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO	41	5.8.1	<i>Suelo</i>	80
			5.9	RELATIVAS A LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	80

5.9.1	Paisaje	81
5.9.2	Gestión de zonas verdes	81
5.9.3	Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático	81
5.10	ASPECTOS O ACTUACIONES NO EVALUADAS	81
5.11	AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	81
5.12	MATRIZ DE IMPACTO RESIDUAL.....	83
6	PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO.....	86
6.1	MÉTODOS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES, DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS Y DE LAS CONDICIONES PROPUESTAS	86
6.1.1	Vigilancia del cumplimiento de medidas generales.....	86
6.1.2	Aplicación de medidas de protección de hidrología superficial y subterránea.....	87
6.1.3	Aplicación de medidas de protección de la atmósfera	87
6.1.4	Aplicación de medidas de protección del suelo	87
6.1.5	Aplicación de medidas de protección del paisaje y/o relieve	88
6.1.6	Aplicación de medidas de protección de la vegetación y fauna	88
6.1.7	Aplicación de medidas de protección del patrimonio cultural.....	88
6.1.8	Aplicación de medidas en ámbito socioeconómico	88
6.2	RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	89
7	SÍNTESIS.....	90
8	EQUIPO REDACTOR.....	92
9	DOCUMENTACIÓN ASOCIADA: ANEJOS.....	93
10	MAPAS	101
11	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN FORMATO DIGITAL.....	102

AGENCIA El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV 2017 y fue remitido a los organismos que constan en el expediente. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, denominado ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO forma parte, como anejo, de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU TARIFA PARA LA NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUS-TU-01 ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF.

El Estudio Ambiental Estratégico se redacta con objeto de identificar y valorar las posibles afecciones derivadas de la Modificación sobre el medio ambiente para, a partir de esta valoración, proponer medidas que permitan prevenir, minimizar, corregir o impedir estos posibles efectos negativos.

Además de la posible detección de circunstancias que imposibiliten la propuesta, la revisión realizada ha perseguido identificar los principales retos ambientales que deben tenerse en cuenta a la hora de concretar la propuesta, así como anticipar medidas y soluciones ambientales que mejoren la sostenibilidad no sólo del desarrollo del sector considerado sino del conjunto del Plan General..

1.1 ANTECEDENTES

El suelo objeto de Modificación forma parte de un ámbito de mayor superficie denominado como 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 como los Lances, el casco histórico el puerto y la isla de La Paloma, además de la zona norte del litoral africano.

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

Otra singularidad es su relativa distancia al litoral que conlleva que la zona, no tenga gran influencia por el Plan de Protección Litoral de Andalucía, ya en fase de publicación el decreto de aprobación, de cara a la viabilidad de desarrollo; pues tan solo es afectado en el límite occidental y en una reducida superficie.

La ralentización en la revisión del Planeamiento General de Tarifa, unida a la aparición de distintos planes y normativas, invita a la propiedad a buscar nuevas alternativas para la pronta puesta en carga de un sector de valor estratégico para el Ayuntamiento de Tarifa. Es por ello que se opta por la vía de la Modificación Puntual del PGOU vigente como posible alternativa para conseguir acelerar la clasificación de suelo necesaria para el desarrollo del sector.

Con fecha 21 de agosto de 2015 se remite a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual, conforme a lo establecido en la Ley 72007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38.2 de la citada Ley, con fecha 18 de diciembre de 2015 se formula por parte del órgano ambiental el Documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas en las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas, que se adjuntan con el presente estudio ambiental estratégico.

1.2 TRAMITACIÓN AMBIENTAL GENERAL

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (ley GICA en adelante), modificada 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 el 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, establece en el Artículo 40.2 los instrumentos de planeamiento urbanístico que se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria:

"2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta Ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

En todo caso, 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) Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan."

Dado que la modificación puntual se trata de una revisión del PGOU de Tarifa, se encuentra sometido en virtud de este Decreto-Ley a Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento ordinario.

Conforme se establece en el artículo 40.5 de la citada Ley GICA, modificado por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, la tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental

estratégica ordinaria se iniciará con la presentación de la "Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador del plan y del documento inicial estratégico."

Una vez admitida a trámite la solicitud por el órgano ambiental y efectuadas las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, procede la elaboración y remisión del órgano ambiental al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del documento de alcance de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

En el caso concreto del presente trámite, con fecha 21 de agosto de 2015 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz de la Junta de Andalucía, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Tarifa (SUS-TU-01 Albacerrado). Con fecha 18 de diciembre de 2015, se formula por el órgano ambiental Documento de alcance del estudio ambiental estratégico, el cual se adjunta al presente documento.

Una vez formulado el Documento de alcance por parte del órgano ambiental, procederá la formulación y elaboración del estudio ambiental estratégico y de la versión preliminar del instrumento de planeamiento.

El preceptivo estudio ambiental estratégico debe incluir el contenido mínimo recogido en el Anexo II.B de la Ley 7/2007, de 9 de julio, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, que es el siguiente:

"1. Descripción de las determinaciones del planeamiento.

La descripción requerida habrá de comprender:

- a. *Ámbito de actuación del planeamiento.*
- b. *Exposición de los objetivos del planeamiento: urbanísticos y ambientales.*
- c. *Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.*
- d. *Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.*
- e. *Descripción, en su caso, de las distintas alternativas consideradas.*

2. Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

- a. *Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural y el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales.*
- b. *Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.*
- c. *Descripción de los usos actuales del suelo.*
- d. *Descripción de los aspectos socioeconómicos.*
- e. *Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.*
- f. *Identificación de afecciones a dominios públicos.*
- g. *Normativa ambiental de aplicación en el ámbito de planeamiento.*

3. Identificación y valoración de impactos:

- a. *Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas.*

Justificación de la alternativa elegida.

- b. *Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/ accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.*
- c. *Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.*

4. Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:

- a. *Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto.*
- b. *Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.*
- c. *Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.*

5. Plan de control y seguimiento del planeamiento:

- a. *Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.*
- b. *Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.*

6. Síntesis.

Resumen fácilmente comprensible de:

- a. *Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.*
- b. *El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento."*

1.3 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El promotor de la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. es METROVACESA, S.A, domiciliada en Madrid, Calle Quintanavides, número 13 (C.P.28.050); C.I.F: nº A-28.017.804.

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 informar al organismo que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

2 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

2.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Como se ha introducido, urbanísticamente, 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.



Ilustración 2.1. Plano de situación del ámbito de actuación. Con flecha roja se señala el sector objeto de la Modificación Urbanística propuesta.

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 los organismos que constan en el expediente.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

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 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 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 en 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 estrecho 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.

2.1.1 Parcelario y superficie

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de suelo de 158.707 m² de suelo y una superficie con aprovechamiento de 159.319m² 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 11035A020000410000AA y 11035A020000520000AF respectivamente.

DELEGACIÓN: 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 todos los organismos que constan en el expediente.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



2.1.2 Objeto de la Modificación Puntual

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, para la implantación de la denominada Ciudad del Surf.

La extensión de suelo que se clasifica como Urbanizable Sectorizado representa una superficie de 166.854m² 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 la denominada "Ciudad del Surf", en consonancia con el Convenio suscrito entre la sociedad propietaria de la totalidad del suelo METROVACESA, 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 TU-01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF" 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.

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 todos los organismos que constan en el expediente.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



2.2 EXPOSICIÓN DE LOS 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.

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 éstas espacios de convivencia y espacios vividos, a través de las dotaciones necesarias y de la recualificación 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 de un sector de suelo urbanizable de uso global turístico donde implantar de 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 alojativa turística 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.

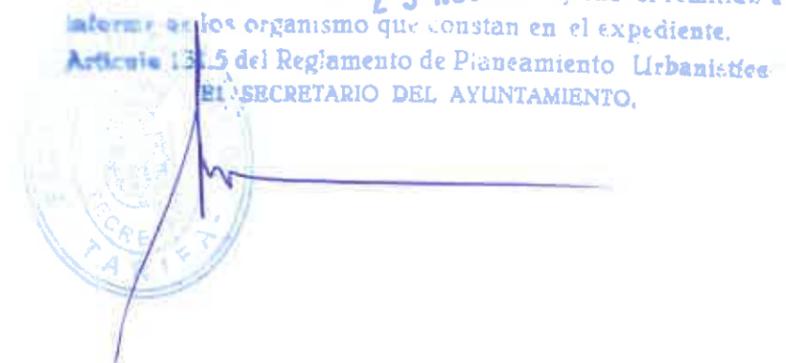
- g) Proteger los recursos turísticos de acuerdo con el principio de sostenibilidad. El uso eficiente y sostenible de este ámbito de suelo, con una ubicación estratégica dentro del municipio, como potencial recurso, destinando los espacios más idóneos para un uso turístico a la implantación de aquellas 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 desenvuelva 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.

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.

2.3 LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES E INFRAESTRUCTURAS

Tarifa es un municipio de gran extensión (419,7 km²) en el cual residen 18.085 habitantes (IEA, 2013). Se compone de 8 núcleos de población, siendo el de más entidad el núcleo urbano de Tarifa, en el que se encuentra el Puerto que lleva su nombre. Los usos del suelo presentes en el término municipal de Tarifa, así como en el resto de la zona de estudio, se representan cartográficamente en el *Mapa 13. Usos del suelo actuales*, y en la *Ilustración 2.1*.

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 informe a los organismos que constan en el expediente. Artículo 13.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



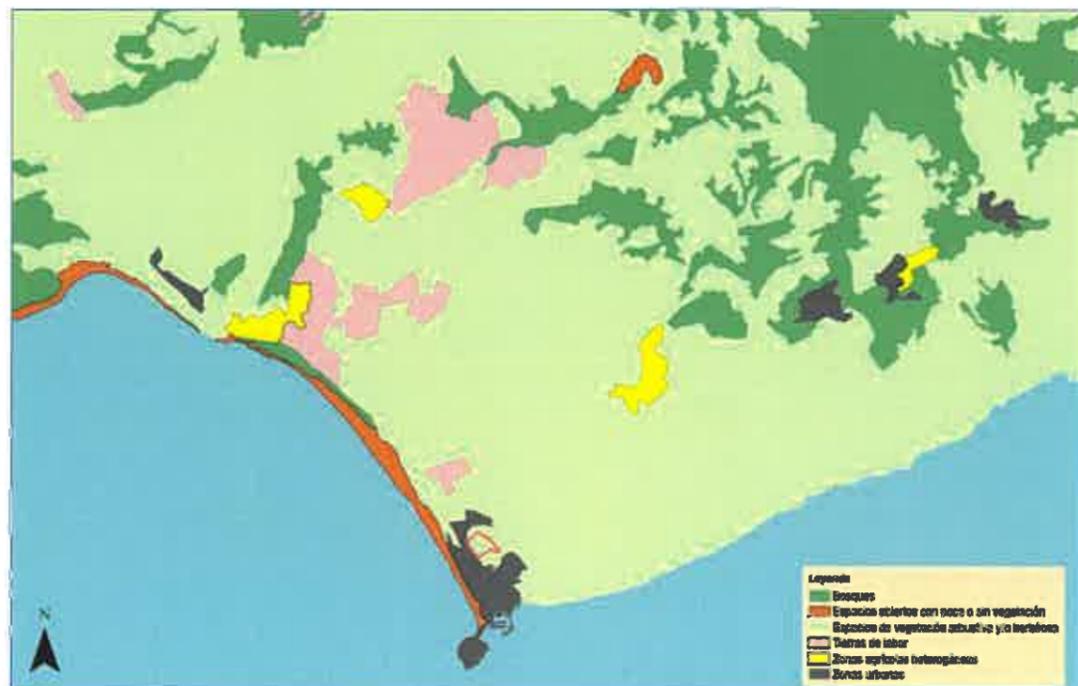


Ilustración 2.2. Usos del suelo actuales en la zona de estudio.

Se puede observar que en la zona de estudio predominan los espacios naturales, fundamentalmente los espacios de vegetación arbustiva o herbácea. Estos espacios determinan una importancia económica y social de la ganadería en la población de Tarifa, si bien la actividad económica fundamental del municipio es el turismo. En este mosaico de usos del suelo, la existencia de usos agrícolas como tierras de labor o zonas agrícolas heterogéneas indica asimismo la presencia de esta actividad entre los habitantes de Tarifa.

Concretamente, el ámbito de actuación pertenece a un ámbito mayor denominado Albacerrado, en continuidad con el suelo urbano consolidado del municipio de Tarifa, que de una manera natural completará su crecimiento.

Estos terrenos se encuentran actualmente clasificados como suelo no urbanizable. La extensión de suelo representa una superficie de 166.854 m² 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.

El sector tiene una forma irregular pero compacta, adaptándose a los límites de la parcela objeto de Modificación Puntual. Limita, 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; y al Norte, con suelo urbano consolidado industrial.

Se aprecian cuatro modificaciones geomorfológicas artificiales dentro del ámbito (Fotografía 2.1): las dos situadas más al norte corresponden con 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.



Fotografía 2.1. Modificaciones geomorfológicas en el terreno como consecuencia de la actividad humana.

En el siguiente epígrafe se indican todos aquellos servicios existentes en la zona asociados al abastecimiento de agua, saneamiento (pluviales y fecales), residuos, comunicaciones y energía eléctrica.

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 informes de los organismos que constan en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

2.4 DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS ASOCIADAS A GESTIÓN DEL AGUA, LOS RESIDUOS Y LA ENERGÍA

2.4.1 Abastecimiento

De acuerdo con la información obtenida de la Memoria del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica Guadalete Barbate, periodo 2009-2015 (<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/>), Tarifa se abastece del embalse de Almodóvar, ubicado en el mismo término municipal, al este del núcleo de Facinas.

Nombre captación	Coordenadas huso 20		Código masa	Nombre masa	Tipo	Código SINAC ₂	Municipios abastecidos	Volumen (hm ³ /a)	Población abastecida (hab)
	X	Y							
Los Monteros	264500	4040801	520025	Balsa de Los Monteros	Artificial	5815	Alcalá de los Gazules	0,72	6.050
Embalse de los Hurones	271177	4060518	20614	Hurones	Embalse	-	Zona Gaditana	101,79	870.821
Embalse de Guadalcacín	250465	4063096	20615	Guadalcacín	Embalse	-	Zona Gaditana	101,79	870.821
Almodóvar	261583	4004417	20618	Almodóvar	Embalse	819	Tarifa	2,27	21.998
Azud El Palancar	271990	3997042	-	-	Embalse	619	Algeciras	13,12	111.283
Embalse del Fresnillo	288470	4071669	52026	Fresnillo	Artificial	3010	Grazalema	0,52	3.995

Tabla 5.2. (1): Captaciones superficiales destinadas a consumo humano



Fotografía 2.2. Depósito de agua municipal localizado en el ámbito de actuación.

En anejo de este Estudio se aporta certificado de suficiencia de recursos e infraestructuras hídricas.

Por otra parte, destacar que, en los terrenos objeto de estudio, se localiza un depósito de agua municipal, gestionado por la empresa Aqualia (Fotografía 2.2). Dicho depósito se localiza muy cercano al punto central del ámbito de actuación, asegurando que el sector dispondrá de esta infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua (Fotografía 2.3).

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 constan en el expediente.
Artículo 13.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Fotografía 2.3. Localización geográfica del depósito de agua municipal.

2.4.2 Saneamiento¹

En la actualidad, en el núcleo de Tarifa, no hay instalaciones de depuración propiamente dichas. La forma de resolver la depuración, se lleva a cabo aprovechando la gran capacidad de autodepuración del medio marino.

Esto se hacía vertiendo a través de un emisario submarino que inyectaba el agua residual a una distancia de 1.800 m de la costa, a una profundidad de unos 37 m, terminando en un tramo difusor diseñado al efecto.

El emisario submarino se construyó en el año 1994. Dada la considerable longitud de la conducción y dado el perfil batimétrico de la costa, el emisario funcionaba mediante un bombeo en cabeza. Dicho bombeo se ubicaba junto al paseo marítimo, en la zona donde posteriormente se construiría la piscina cubierta y el mirador, en la zona sur de la playa de Los Lances.

Para evitar los atascos en el tramo de boquillas de salida (difusor) y porque así lo exige la Orden Ministerial del 13 de julio de 1993, por la que se aprueba la instrucción para el proyecto de conducciones de vertido de la tierra al mar (BOE nº 178 de 27-07-1993), se construyó una instalación de pretratamiento (desbaste y tamizado de sólidos) a finales de los años 90. Este pretratamiento, se ubicó en las proximidades del campo de fútbol (a unos 900m de la zona de la piscina) y lo que se hizo fue aprovechar el bombeo al emisario para bombear el agua residual que se concentraba en ese punto. Para proteger a las bombas, se intercaló una reja antes del bombeo.

Junto al pretratamiento, se construyó también un nuevo pozo de bombeo desde el que se bombea actualmente al emisario. Es decir, de la zona del campo de fútbol sale la conducción que une el pretratamiento con la zona de la piscina para conectar con el tramo inicial del emisario. Se podría decir que el emisario sigue siendo el mismo que se construyó en 1993, pero ahora, en vez de salir directamente desde el bombeo inicial de la piscina, sale desde la zona del campo de fútbol.

Otra obra relacionada con el saneamiento de Tarifa, es el entubado de un arroyo que atraviesa parte del núcleo urbano y que fue soterrado en el año 1991. Esta obra conduce las aguas del citado arroyo y las transporta hasta la playa, siguiendo un trazado que debe coincidir aproximadamente con el curso natural del cauce y emergiendo tras el paseo marítimo. Se desconoce la sección de este entubado; la parte que emerge, parece ser un semicilindro de unos 2m de diámetro formado por piezas de chapa de acero galvanizado.

En definitiva, 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.

Con la nueva EDAR, se pretende dar servicio tanto al núcleo urbano actual de Tarifa como a los futuros desarrollos urbanísticos que están previstos (algunos en ejecución) tanto en la periferia del núcleo como también, a medio y largo plazo, los crecimientos programados en la zona oeste del núcleo actual y que irán desde la zona de La Peña, pasando por Valdevaqueros y Los Lances.

La nueva EDAR de Tarifa (Cádiz), se ubicará dentro de la parcela nº 7 del polígono 22 del catastro de rústica de Tarifa. De los 42.700m² que aparecen en la ficha catastral de la parcela, se ocuparán para la urbanización de la nueva planta unos 24.600m².

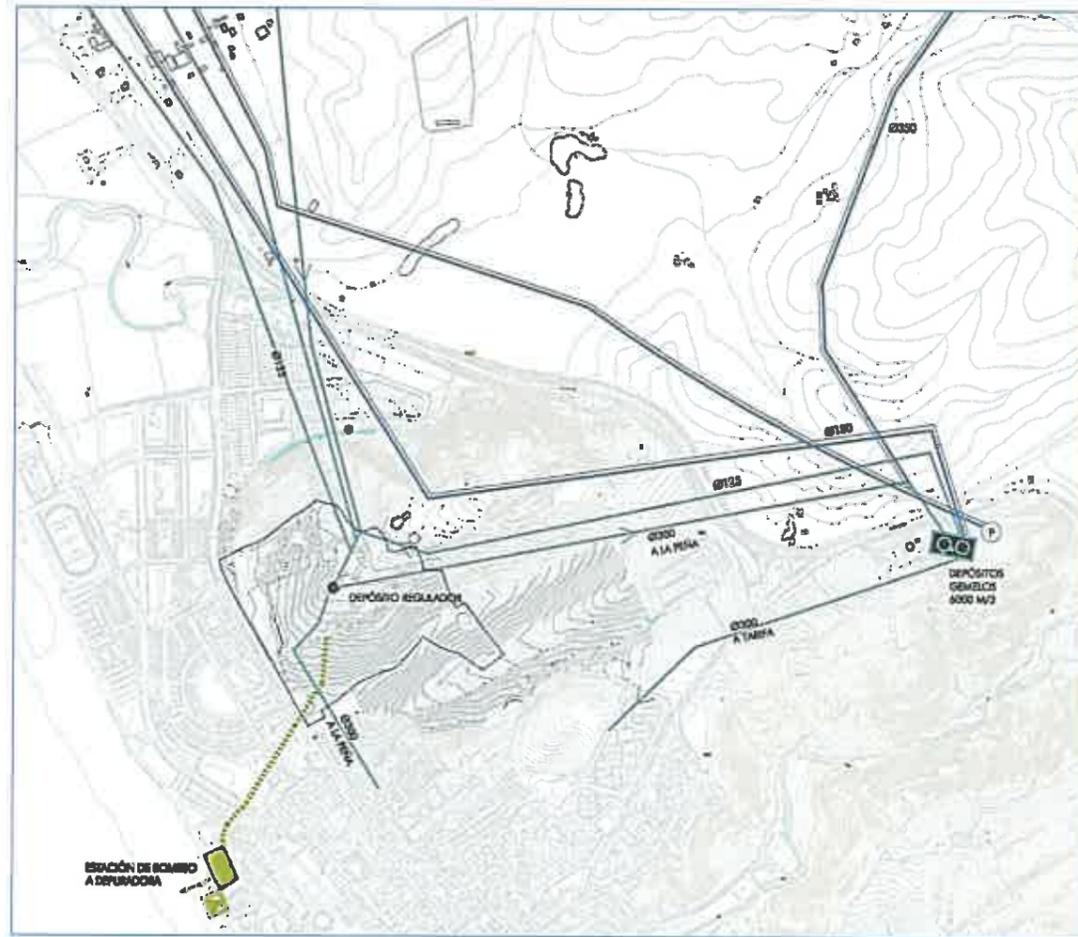
La parcela de la EDAR linda con la cara norte de la parcela en la que se ubica la subestación de Red Eléctrica de España (nodo de 400.000V perteneciente a la red principal), en el paraje conocido como "Cerro del Pinganillo".

Por tanto, la futura EDAR proporcionará los servicios de depuración necesarios y permitirá que estén cubiertas las exigencias en materia de saneamiento en el sector objeto de Modificación Urbanística.

En la ilustración incorporada en la página siguiente se muestran las infraestructuras asociadas al Abastecimiento y al Saneamiento de agua presentes en el sector objeto de la Modificación Puntual.



¹ La información detallada en este epígrafe se ha obtenido del PLIEGO PRESCRIPCIONES TÉCNICAS para la REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE OBRA DE EDAR Y COLECTOR DE TARIFA (CÁDIZ). AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA.



RED DE ABASTECIMIENTO

CONEXIÓN EN GÉMELOS (DEPÓSITOS)
POTABILIDAD EN GÉMELOS Y DEPÓSITO REGULADOR
EMPRESA CONCESIONARIA AGUASUR

- DEPÓSITO REGULADOR
- DEPÓSITOS GÉMELOS

- TRAZADO ACTUAL
- TRAZADO PROPUESTO
- CAPTACIÓN
- DEPÓSITO
- ESTACIÓN DE BOMBEO
- EMBALSE ACTUAL
- EMBALSE PROPUESTO
- POTABILIZADORA

DEFURACIÓN Y VERTIDO

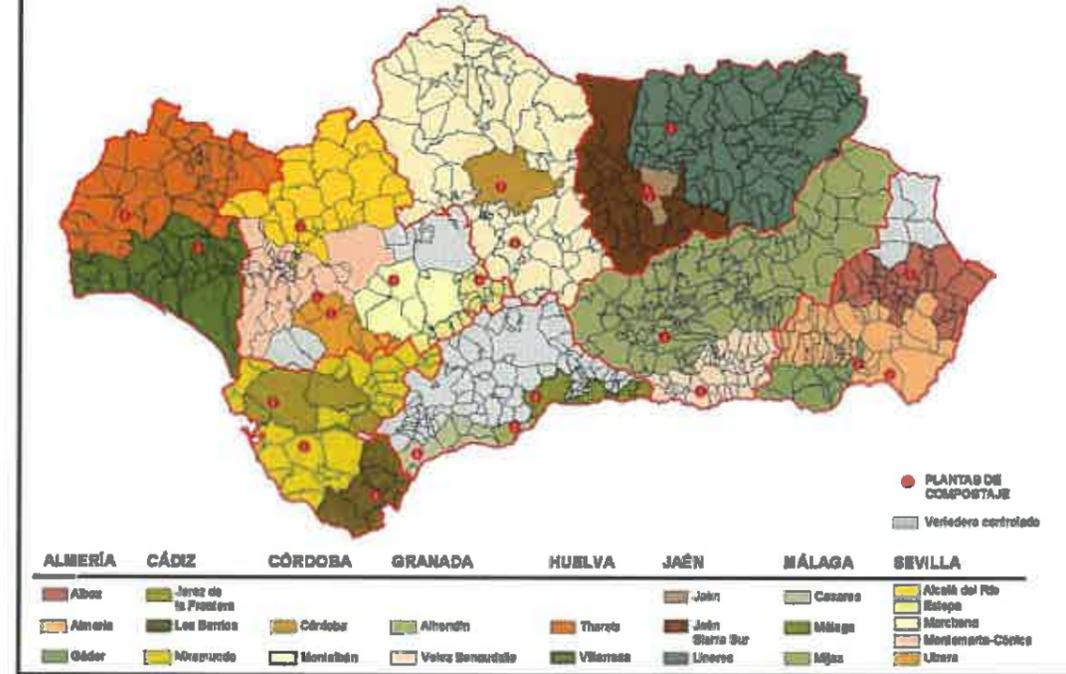
- DEFURADORA ACTUAL
- DEFURADORA PROPUESTA
- EMBASO EXISTENTE A DESAPARECER
- EMBASO PROPUESTO
- FOSA SÉPTICA
- ESTACIÓN DE BOMBEO

Ilustración 2.3. Infraestructuras existentes: abastecimiento y saneamiento. Información gráfica elaborada a partir del PGOU Tarifa 1990.

2.4.3 Residuos

El PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE ANDALUCÍA 2010-2019, aprobado en Consejo de Gobierno de 02/11/2010, indica que el 100% de la población de Tarifa está cubierta con la cercana planta de recuperación y compostaje ubicada en Los Barrios: sin necesidad de planta de transferencia intermedia.

PLANTAS DE COMPOSTAJE DE RESIDUOS URBANOS DE ANDALUCÍA



Provincia	Instalación	Población servida	% respecto a la población provincial total
Almería	Albox	147.821	98%
	Almería	132.406	
	Gáldar	332.985	
Cádiz	Jerez de la Frontera	380.587	100%
	Los Barrios	281.378	
	Montemera-Córcos	201.202	
Córdoba	Córdoba	325.633	100%
	Montalbán	473.389	
	Alhendín	759.948	
Granada	Valde Sanzuelo	150.271	100%
	Tharifa	29.251	
Huelva	Villarrasa	411.733	89%
	Jaén	116.617	
Jaén	Lineres	282.748	100%
	Jaén Santa Bár	285.273	
	Cazoras	477.479	
Málaga	Málaga	562.447	71%
	Mijas	70.437	
	Alcalá del Río	279.315	
Sevilla	Estreña	128.447	100%
	Montemera	102.844	
	Alcalá de Guadaíra	1.210.923	
	Utrera	483.909	

2.4.3.1 Punto limpio

Además el núcleo urbano de Tarifa cuenta con un punto limpio en las siguientes coordenadas:

	Coordenada X	Coordenada Y
PUNTO LIMPIO DE TARIFA	265.247,18 m	3.989.417,97 m

Ubicado, por tanto, a escasos metros del sector objeto de Modificación.

2.4.4 Accesos

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-Albacerrado que llegará hasta I 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

2.4.5 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 (Fotografía 2.4).

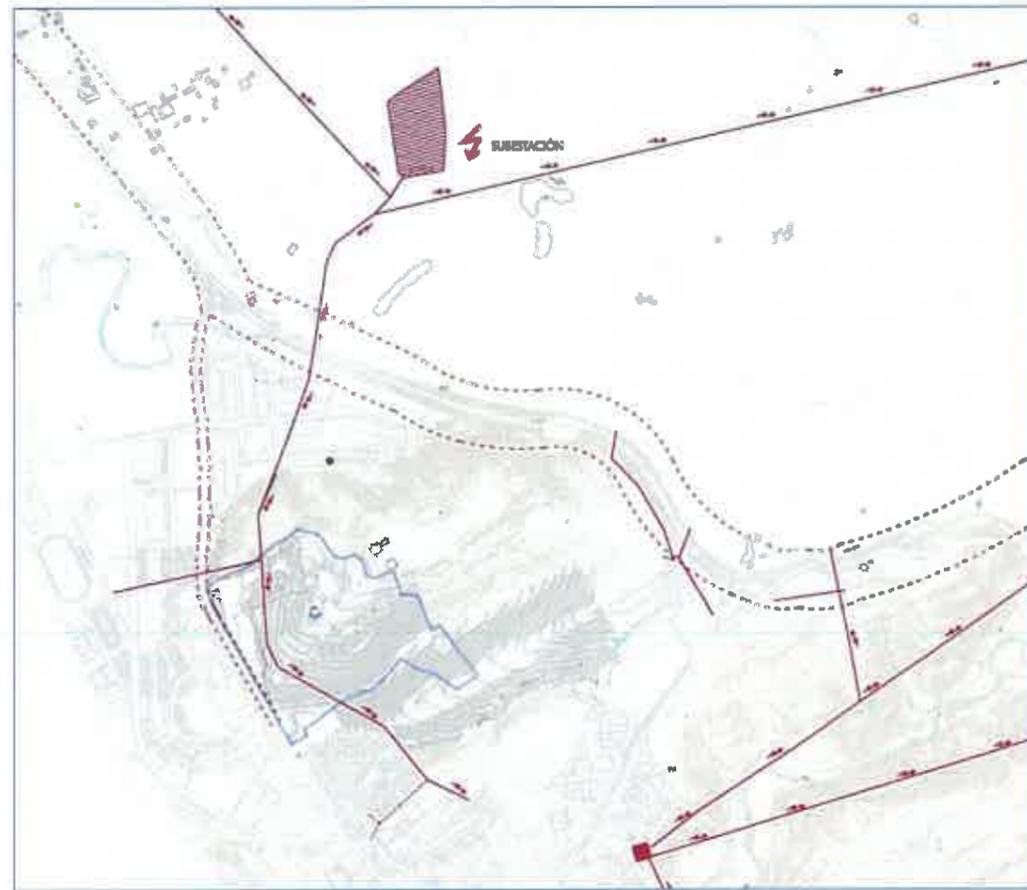


Fotografía 2.4. Tendido eléctrico que atraviesa el ámbito de intervención.

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.

En la siguiente imagen se muestran las infraestructuras eléctricas existentes en el sector objeto de Modificación:





RED ELÉCTRICA (ENDESA)

ACOMETIDA EN SUBESTACIÓN

SUBESTACIÓN

LÍNEA AÉREA 15 KV
 LÍNEA SUBTERRÁNEA 15 KV
 C.T. INTERIOR C.S.E.
 C.T. INTEMPERIE C.S.E.
 C.T. INTERIOR PRIVADO
 C.T. INTEMPERIE PRIVADO
 ESTACIÓN EÓLICA

Ilustración 2.4. Infraestructuras existentes: electricidad. Información gráfica elaborada a partir del PGOU Tarifa 1990.

El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en la sesión celebrada el día 23 NOV. 2017 y fue remitida a todos los organismos que constan en el expediente de conformidad con el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

Por tanto, a modo de síntesis, respecto al abastecimiento, saneamiento y suministros, la finca de actuación se localiza junto a edificaciones ya conectadas a estos servicios, y en funcionamiento.

En cuanto a la movilidad/accesibilidad funcional, la actuación limita con suelo urbano, y se localiza próxima al núcleo de Tarifa, siendo fácilmente accesible por encontrarse junto a un vial urbano, el correspondiente a la Calle Batalla del Salado, a menos de 1 km de la N-340.

La parcela se abastecerá así de dotaciones ya existentes, próximas a ella, y no se requieren acciones de renovación, mejora o rehabilitación para su utilización, por lo que no procede establecer una descripción pormenorizada de infraestructuras para nuevas dotaciones, además de lo contemplado en el epígrafe 2.3.3. Abastecimiento, saneamiento y suministro.

Las infraestructuras descritas en este epígrafe se pueden consultar también en el Plano 18. Conexiones y suministros, realizado a partir de datos del DERA. Este plano se muestra en la siguiente imagen:

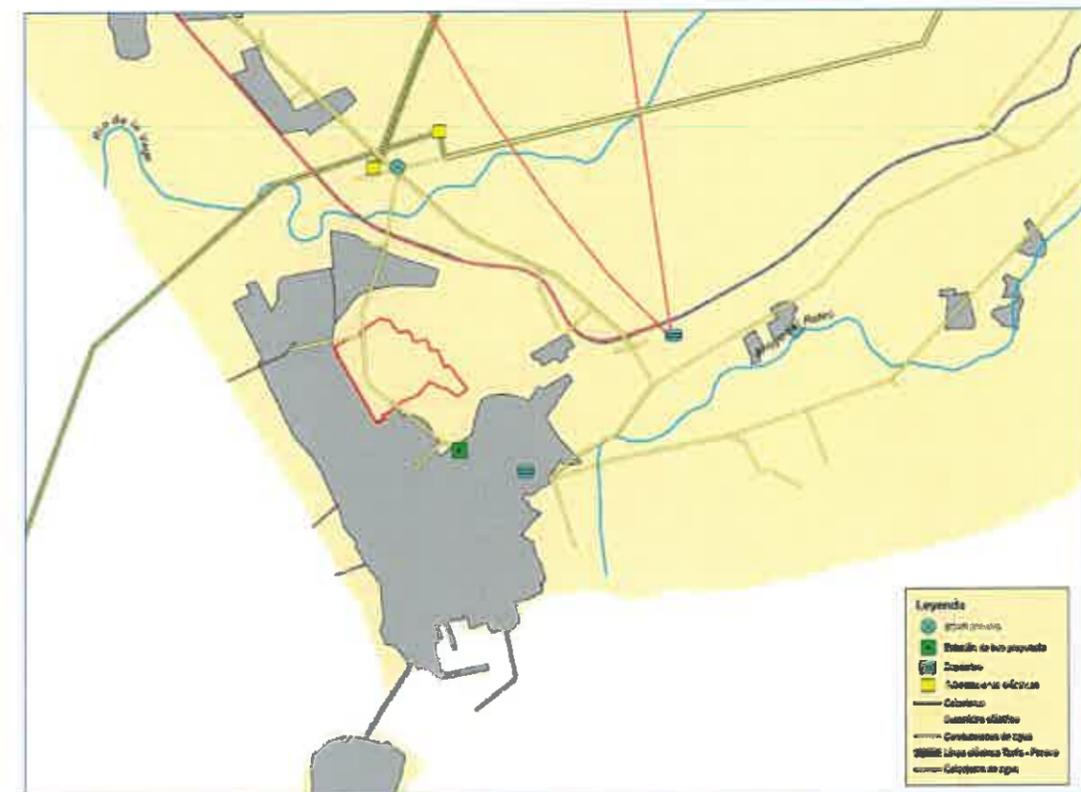


Ilustración 2.5. Conexiones y suministros en el núcleo urbano de Tarifa y el ámbito de actuación. Fuente: DERA

2.5 DESCRIPCIÓN DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

En este epígrafe del Estudio Ambiental Estratégico se describen las alternativas contempladas, para su posterior evaluación que concluya con la selección de la alternativa más favorable según estos criterios.

2.5.1.1 Alternativa 0: Situación actual

La Alternativa 0 considera la no actuación, esto es, mantener el PGOU del municipio de Tarifa sin llevar a cabo Modificación Puntual.

No procede por tanto la descripción de esta Alternativa 0, ya que consiste en la no ejecución de la Modificación y, por tanto, no implantar los usos comerciales proyectados en la parcela considerada.

2.5.1.2 Alternativa 1. Desarrollo del Área de Oportunidad Guijo-Albacerrado

La Alternativa 1 se basa en el desarrollo del Área de Oportunidad Guijo-Albacerrado, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, que la considera un área estratégica de desarrollo para el municipio de Tarifa. Se persigue con la consideración de estos terrenos como Área de Oportunidad por el Plan favorecer una ordenación equilibrada que garantice la compatibilidad de usos y la cohesión territorial del ámbito.

La ejecución de esta alternativa supone el desarrollo del conjunto del Área de Oportunidad establecido por el Plan, que tiene una superficie de 468.948 m² situados al Norte del núcleo urbano de Tarifa.

2.5.1.3 Alternativa 2. Desarrollo del sector denominado SUS TU-01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF" en el Área de Oportunidad Guijo-Albacerrado

El objeto de esta Modificación 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 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.

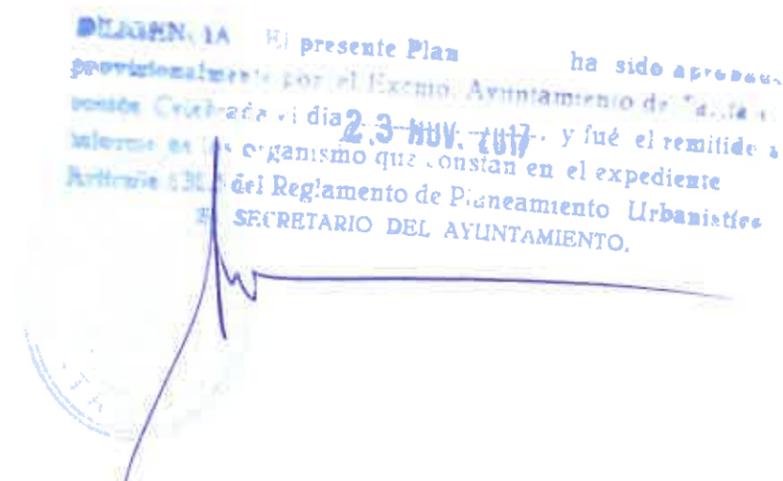
Su objetivo consiste en, frente al desarrollo del conjunto del Área de Oportunidad descrito en la Alternativa 1, el desarrollo específico de un sector, denominado SUS TU-01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF". Para ello, se propone la clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico, clasificado en la actualidad como suelo no urbanizable de carácter natural o rural por el planeamiento general

vigente, para la implantación de la denominada "Ciudad del Surf". El sector considerado tiene una superficie de 159.319 m².

Se busca con esta Modificación Puntual la puesta en valor de uno de los mejores espacios turísticos litorales para un desarrollo urbano ambientalmente bien integrado, de alto contenido en plazas hoteleras y establecimientos turísticos de ocio, comercio y actividades; todo ello sin que se desarrolle el conjunto del Área de Oportunidad, de una superficie total mucho mayor (468.948 m² frente a 159.319 m²) que la considerada en esta alternativa.

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 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



2.6 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.6.1 Determinaciones del planeamiento general vigente

El Planeamiento General vigente en el municipio de Tarifa es la ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA del 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 CADIZ NUM. 205. Este documento se redacta para adaptar a la LOUA el TEXTO REFUNDIDO DE LA ADAPTACION Y REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE TARIFA de 1990.



Ilustración 2.6. 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 de adaptándose a las nuevas condiciones que han marcado los tiempos sufriendo numerosas modificaciones puntuales:

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU	FECHA DE APROBACIÓN
Art. 2.3.1. Ordenanza vivienda plurifamiliar o colectiva.	30/01/2007
C/ Alcalde Juan Núñez y Avda. Fuerzas Armada	30/04/2010
C/ Manuel Reine Braille y Cánovas del Castillo	25/11/2008
C/ Trafalgar s/n	20/10/2005
Entre C/ Almadraba C/ Bailén y Avda. de Andalucía	05/04/2002
Entre C/ Arapiles San Sebastián y Numancia Conservera La Tarifeña	21/07/2005
Facinas	24/06/2005
Fascinas Vega Arteaga	16/11/2004
Fábrica de Conservas Piñero y Díaz	21/07/2005

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PGOU	FECHA DE APROBACIÓN
MP PGOU en la Normativa determinaciones en Suelo No Urbanizable Común	31/07/2006
Parcelas H2 y Q de la Zona 1 del Suelo Urbano del núcleo de Atlanterra Quebrantanichos	26/07/2011
Parcelas P3 y P6A de la zona 7 del suelo urbano del núcleo La Marina II	05/05/2010
SA-2. Quebrantanichos. Parcs. H2 y G1	04/05/2010
Sector S-1 El Cuartón	16/11/1999
Sector S-3 Albacerrado	25/09/1991
Sector SA-1 Cabo de Plata Atlanterra Unidades 56 y 7	31/07/2006
Sector SA-2 Quebrantanichos	29/06/1995
Sector SL-3 Los Lances	22/03/2004
Sectores SA-1 y SA-3 Cabo de Plata	13/08/1998
Suelo Urbano de Albacerrado	22/12/2009
Tahivilla cambio aislado en la clasificación de suelo	24/06/2003
Tahivilla Reclasif. de suelo aislada	15/05/2001
UE-15	21/11/2000
Castillo de Santa Catalina cambio de calificación en parcela de instalaciones especiales	02/12/2014

El desarrollo del PGOU del año 90 deja latente la necesidad de crecimiento hacia el norte en un suelo que termine de consolidar la ciudad hasta la N-340 sin la necesidad interferir en los espacios naturales del municipio.

En el ámbito del sector de Albacerrado se clasifica como suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

2.6.2 Determinaciones del planeamiento supramunicipal vigente

2.6.2.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) se aprobó por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y fue publicado en BOJA de 29 de diciembre de 2006.

En este Plan se limitan los crecimientos urbanos de Andalucía. Con carácter general no se admiten los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Según el POTA no podría llevarse a cabo el crecimiento recogido en el Avance del PGOU de Tarifa de 2004 pues superaba los límites de crecimiento máximos. La aprobación del POTA hizo inviable lo recogido en el Avance.

Por otro lado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía cede a los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional la determinación de los criterios específicos para cada ámbito.

El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017 y fue el remisión a organismo que constan en el expediente Reglamento de Planeamiento Urbano. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

2.6.2.2 Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar

En diciembre de 2011 se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) por el Decreto 370/2011. El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar concede los instrumentos de planeamiento general la capacidad para establecer nuevos sectores de suelo urbanizable de uso turístico que den respuesta a la demanda turística del ámbito.

Se plantean criterios para la ordenación y protección de unos suelos de valor estratégico para el futuro de la aglomeración urbana, su patrimonio territorial y sus recursos productivos del futuro, asegurando un cambio de modelo del espacio turístico, orientando los nuevos sectores urbanos hacia una estructura productiva basada en establecimientos turísticos reglados y actividades de diverso tipo que fundamenten su competitividad en la diferenciación basada en los atractivos naturales, culturales y paisajísticos.

En este sentido, el Plan establece nuevas fórmulas para la activación territorial de espacios dotados de gran singularidad y atractivo paisajístico. Así para el litoral atlántico se establece la ordenación de un modelo natural-turístico. Se plantea la incorporación de los principales recursos territoriales al programa de estancia mediante la promoción de áreas de activación territorial, en un contexto de actividad desestacionalizado y de flujos no masificados.

Igualmente, se apuesta por el mantenimiento de las características del litoral, evitando la formación de un continuo urbanizado, mediante la protección de los espacios de mayor valor territorial y la priorización de los usos turísticos y recreativos en la Zona de Influencia Litoral.

2.6.3 Determinaciones de la ordenación estructural

El nuevo Sector SUS TU-01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF" 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 ejecución, proyectos de Urbanización y Parcelación.

El nuevo Sector SUS TU-01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF" 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 residencial.

Las principales características de dicho sector, detallándose en la ficha urbanística que se adjunta más adelante, son:

SUS TU-1 "ALBACERRADO"	
SUPERFICIE DEL SECTOR	158.707 m ²
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO	159.319 m ²
CLASIFICACIÓN	Urbanizable Sectorizado
USO GLOBAL	Turístico
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,3 m ² /m ² s



MÁXIMA EDIFICABILIDAD	47.796 m ² t
DENSIDAD DEL SECTOR	14,94 viv/ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	238
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO:	0,108 UA/m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	17.206 UAs
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	14.780 UAs
CESIÓN:	1.721 UAs
INCREMENTO DE CESIÓN COMPENSATORIA POR EXENCIÓN DE VP	706 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	48.592 m ² s
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	32.660 m ² s
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS	15.932 m ² s
EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.899 m ² t
EDIFICABILIDAD COMERCIAL TURÍSTICO	7.169 m ² t
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.728 m ² t
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	16.313 m ² s
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

Esta Modificación Puntual del P.G.O.U. establece el desarrollo del nuevo sector de suelo urbanizable denominado SUS TU-01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF" 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:

- Delimitación del área de planeamiento, abarcando el sector definido en presente modificación del P.G.O.U.

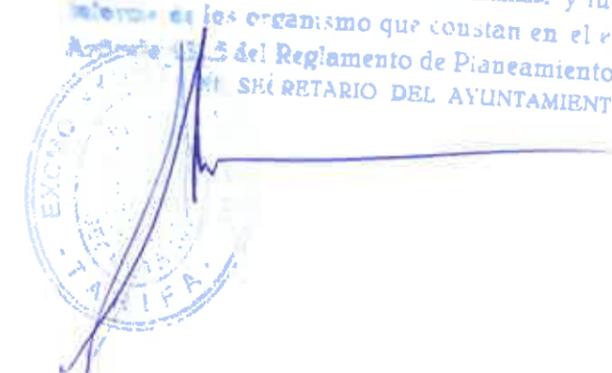
- b) Asignación de usos pomenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, 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.

DELEGACIÓN: 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 todos los organismos que constan en el expediente. Art. 15.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



2.7 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, 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 USO Y EDIFICABILIDAD

Artículo 3º. 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 4º. 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 5º. 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 6º. Características del Sector.

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

Alojamiento turístico	23.899 m ²
Comercial Turístico	7.169 m ²
Residencial	16.728 m ²

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 7º. Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio del sector se establece en 0,108 UA/m²

Artículo 8º. 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 ²
Aprovechamiento Objetivo:	17.206 UAs
Aprovechamiento Subjetivo:	14.780 UAs
Cesión obligatoria:	1.721 UAs
Incremento de cesión compensatoria	706 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 9º. 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. 2,3 NOV. 2017, y fue el remitido a

El presente Plan ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Tarifa el día 23 de Noviembre de 2017, y fue el remitido a los organismos que constan en el expediente del Reglamento de Planeamiento Urbanístico: EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

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 10º. 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.

2.7.1 Ficha urbanística



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



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
IDENTIFICACIÓN		SUS-TU-01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF"				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
CLASE DE SUELO		CATEGORÍA				
SUELO URBANIZABLE		SECTORIZADO				
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS						
SUPERFICIE DEL SECTOR CON APROVECHAMIENTO*		169.319 m ²		DENSIDAD		14,94 vlv/has
SUPERFICIE DEL SECTOR		158.707 m ²				
USO GLOBAL		Turística		MÁX. EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		16.728 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD		0,3 m ² /m ² t		NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		238 viviendas
MÁXIMA EDIFICABILIDAD		47.796 m ²				
NÚMERO MÍNIMO PLAZAS HOTELERAS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS		571 plazas		* Existe una zona inundable fuera del DPH y la zona de servidumbre de SNU, con servidumbre de SNU.		
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO						
ÁREA DE REPARTO		Única				
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,108 UA/m ²				
COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN		0,3600		ZONA		0,7
				SECTOR		0,52
				VP		0,7
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO						
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		17.206		APROVECH. SUBJETIVO (UA)		14.780
				CESIÓN DE APROVECH. (UA)		1.721
				INCREMENTO DE CESIÓN		706
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
CRITERIOS Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA						
GENERALES						
<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Se integrarán los forjines 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 mediterránea. 						
DETERMINACIONES VINCULANTES						
<ul style="list-style-type: none"> - Se considera vinculante el trazado viario y de SSGG 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 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 ²)	Coef. de zona	Coef. Uso y tipología	Coef. Sector	Aprovechamiento (Uas)	
ALOJAMIENTO TURÍSTICO	23.899		0,96		8.276	
COMERCIAL TURÍSTICO	7.169	0,7	0,91	0,52	2.353	
RESIDENCIAL	16.728		1,09		6.577	
Usos incompatibles: Actividades industriales y grandes superficies minoristas, según artículo 62 POTCG						
SISTEMA GENERAL						
Espacios Libres (m ²)		16.313				
DOTACIONES MÍNIMAS						
Espacios Libres (m ²)		Equipamientos (m ²)		Total dotaciones (m ²)		
32.660		15.932		48.592		
GESTIÓN						
Sistema Actuación	Programación					
	Plazo total	Plazo Planeamiento		Instrumentos de Desarrollo		
Compensación	4 años	2 años	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Reparcelación	Proyecto de Edificación

DILIGENCIA: 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 informe de los organismos que concurren en el expediente. Se acuerda la aprobación definitiva del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

3 ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO

3.1 ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO

A continuación se realiza un análisis ambiental de la zona dentro de la cual se localiza el ámbito de actuación, situado en el término municipal de Tarifa. Esta información se complementa con los mapas correspondientes, en los cuales se recogen los aspectos ambientales existentes tanto en la zona de estudio como específicamente en el ámbito de actuación.

Para delimitar la zona de estudio en la que se enmarca el proyecto se han tomado las siguientes referencias: La esquina superior izquierda (esquina noroeste) corresponde con el núcleo urbano de Betis, perteneciente al municipio de Tarifa. La esquina superior derecha (esquina noreste) se sitúa unos 2 km al norte del núcleo urbano El Pelayo, perteneciente al municipio de Algeciras. La línea recta que une estos dos puntos marca el inicio de la zona de estudio por el norte, y se prolonga hacia el sur hasta alcanzar la costa. Así, queda un rectángulo definido por los siguientes puntos según sus coordenadas UTM:

Esquina superior izquierda: X: 255.000 m Y: 3.998.000 m

Esquina inferior derecha: X: 275.800 m Y: 3.987.000 m



Ilustración 3.1. Zona de estudio.

Esta zona es la que se ha estudiado y analizado ambientalmente, obteniendo la información que se refleja en los siguientes epígrafes del presente Estudio Ambiental Estratégico.

Dentro de esta zona, se localiza el ámbito de actuación del proyecto de Modificación Urbanística, que se refleja en la Ilustración 3.2.



Ilustración 3.2. Ámbito de actuación del proyecto.

3.1.1 Atmósfera

El tipo de clima existente en la zona de estudio es el Mediterráneo oceánico, seco o subhúmedo (datos extraídos de la Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía). En concreto, en la parcela de actuación se caracteriza un ombrotipo subhúmedo, con una precipitación de unos 800 mm anuales. La temperatura media anual, por su parte, oscila entre los 16-18 °C.

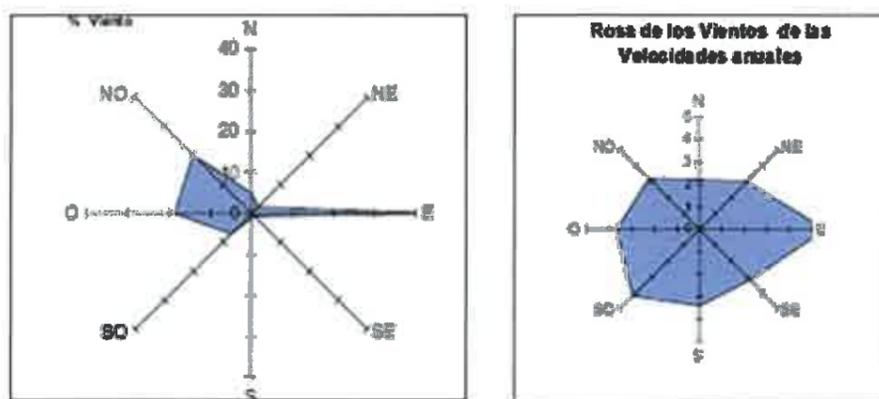
La zona de estudio es famosa por sus impresionantes estadísticas de viento durante todo el año. Un día sin viento es bastante improbable. Existen dos vientos predominantes: el fuerte y cálido Levante, que sopla día y noche, y otro más frío, el Poniente, que sopla más fuerte por las tardes. La razón por la que el viento de Tarifa es tan fuerte y bien canalizado, es principalmente gracias al efecto túnel que crea el Estrecho de Gibraltar, el cual acelera el viento considerablemente.

En el régimen de los vientos de la zona, dominan los de componente Este, el viento de Levante. Este factor es importante tenerlo en cuenta ya que condiciona los trazados urbanísticos e impide el desarrollo de una agricultura sin riesgos económicos.

Los vientos de Levante, asimismo, destacan por su velocidad. Originariamente secos, ya que provienen del interior de África, pero que se tornan más húmedos 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.

Estos vientos tienen su máxima frecuencia en verano. Le siguen en importancia los vientos de componente Noroeste y Oeste.

Volviendo a la velocidad del viento, se observa en la rosa de los vientos de Tarifa como efectivamente 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.



Gráfica 3.1. Dirección de los vientos en Tarifa.

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.

3.1.2 Geología, litología y geomorfología

Desde el punto de vista geológico, el área se sitúa en las Cordilleras Béticas y, con una posición paleogeográfica intermedia entre las Zonas Externas y las Internas. Destaca la formación de las "Areniscas del Aljibe" como conjunto homogéneo y potente que da lugar a los principales relieves del área.

En cuanto a la litología, en la zona de estudio se localizan una serie de unidades estructurales, lo que nos da un mosaico complejo de subunidades. No obstante, la mayor parte de la zona se enmarca en dos grandes unidades: la Unidad del Campo de Gibraltar y Depresiones postorogénicas del período Cuaternario, esta última en la que se enmarca el ámbito de actuación del proyecto. Fruto de esta variedad estructural se obtiene una litología también variada, encontrando varias unidades litológicas en la zona de estudio como se puede apreciar en el Mapa 5. Litología. No obstante, el material en todas ellas es de tipo sedimentario, con predominio

de arcillas, arenas y conglomerados. El ámbito de actuación de la Modificación urbanística corresponde con la unidad formada por arenas, limos, arcillas, gravas y cantos (Fotografía 3.1).



Fotografía 3.1. Afloramiento rocoso en el ámbito de actuación.

Dentro de la zona de estudio se localiza un valor geológico o georrecurso recogido y protegido por el Inventario de Georrecursos de Andalucía: el Tómbolo e Isla de Tarifa. Se trata de una pequeña isla (de las Palomas o de Tarifa) unida a la costa por un tómbolo arenoso recorrido por una carretera de acceso. La isla formada por areniscas del Aljibe es de forma plana, con pequeños acantilados en su parte este y suaves pendientes en la oeste. Corresponde a un afloramiento muy representativo del nivel marino cuaternario más antiguo de la costa gaditana. También se sitúan varias canteras que están catalogadas como "Georrecurso", de ellas, la más cercana al ámbito de actuación es la Cantera Las Lomas.

La geomorfología de la zona de estudio es variada, encontrando zonas de pendientes superiores al 60% (en los complejos serranos) y otras prácticamente llanas (las más próximas a la costa). En concreto, en el ámbito de actuación del proyecto las pendientes no son elevadas y, exceptuando puntos concretos, rara vez superan el 20%. En el Mapa 8.1 y en Mapa 8.4 pueden verse las pendientes en la zona de estudio y en el ámbito de actuación respectivamente. En dicha cartografía las pendientes, expresadas en %, se han dividido en categorías a partir de la clasificación hecha por la PAO en el año 2009:

El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su sesión de Pleno de fecha 23 de mayo de 2017 y se promulga en el presente momento que constan en el expediente. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

Tabla 3.1. Clases de gradientes de la pendiente. Fuente: FAO (2009).

Clase	Descripción	%
01	Plano	0-0,2
02	Nivel	0,2-0,5
03	Cercano al nivel	0,5-1,0
04	Muy ligeramente inclinado	1,0-2,0
05	Ligeramente inclinado	2-5
06	Inclinado	5-10
07	Fuertemente inclinado	10-15
08	Modiendamente escarpado	15-30
09	Escarpado	30-60
10	Muy escarpado	> 60

Para la representación cartográfica de las pendientes en la zona de estudio del proyecto, se han agrupado las categorías "Plano", "Nivel", "Cercano al nivel" y "Muy ligeramente inclinado" en una sola categoría: "Plano o casi plano".

Centrándonos ya específicamente en el ámbito de actuación, se trata de 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 en 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 estrecho 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, que se muestran en la Ilustración 3.3: las dos situadas más al norte (1 y 2) son claramente canteras producidas por la extracción de material para la fabricación de ladrillo; otra más al sur de carácter más lineal (3) 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 (4) abierta a la cuenca que atraviesa el sector.

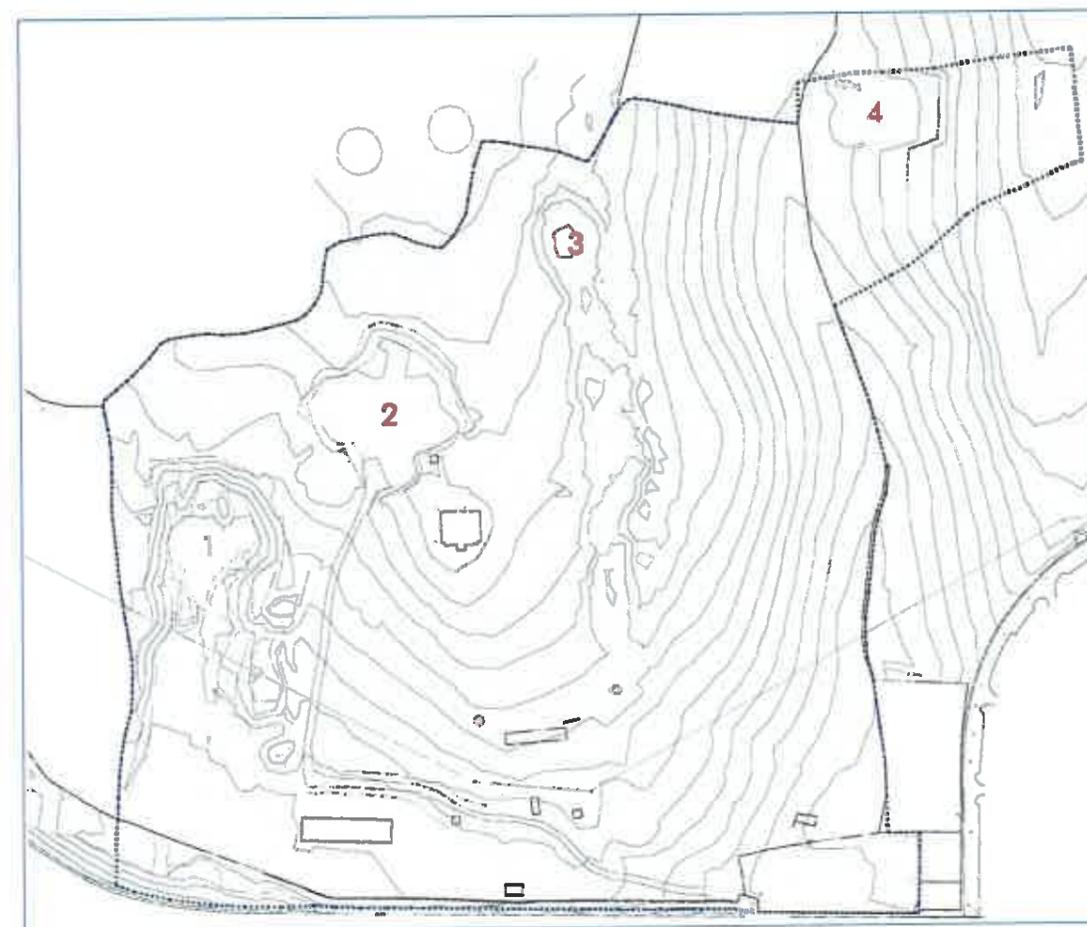


Ilustración 3.4. Modificaciones artificiales de la topografía del cerro. Fuente: información suministrada por el Proyectista.

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 informe de los organismos que constan en el expediente.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

3.1.3 Hidrología superficial y subterránea

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 (ver *Mapa 7. Hidrografía y relieve*).

De igual modo, en la zona de estudio no se identifican masas de agua subterránea, y por lo tanto no existe riesgo de que este factor pueda condicionar el desarrollo del proyecto.

Existe dentro del sector, en la zona Este y Sur, una cuenca natural por donde discurren las aguas pluviales procedentes de la escorrentía del Paraje de Albacerrado y en dirección al mar.

El siguiente croquis muestra un modelo de flujo de las líneas de drenaje natural o escorrentía, se ha calculado a partir del Modelo Digital del Terreno descargado de la web de la Junta de Andalucía, con un paso de malla de 5 m. Para ello, se ha utilizado una metodología SIG, obteniendo el resultado que se plasma en la *Ilustración 3.3*.

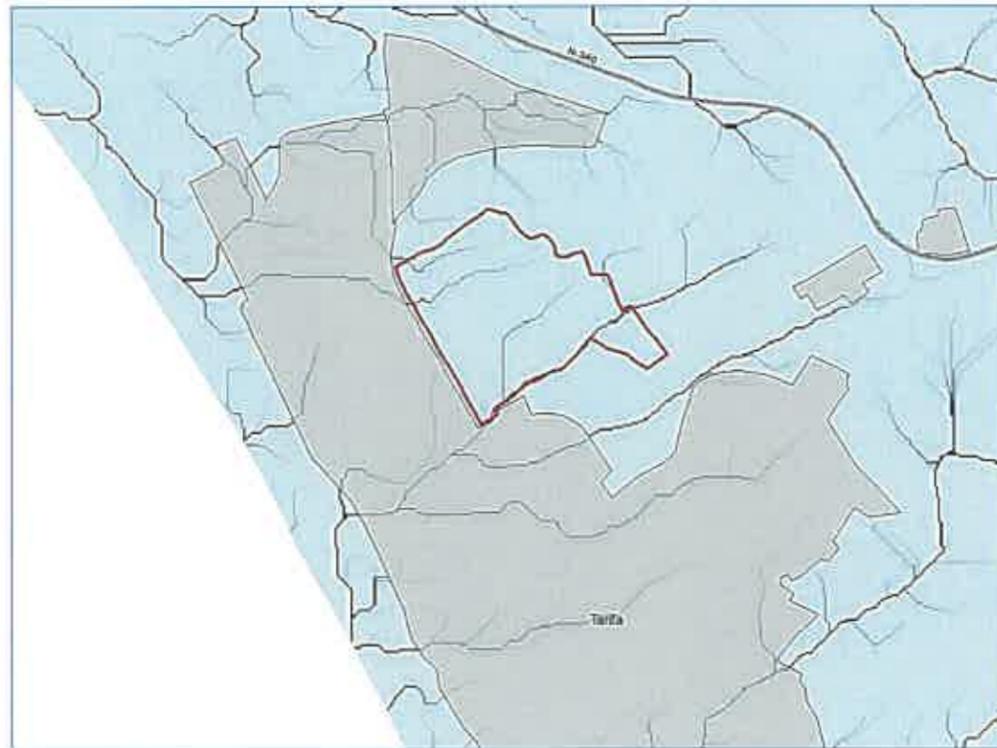


Ilustración 3.5. Líneas de escorrentía natural en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia a partir de MDT de 5m descargado de la web del Instituto Geográfico Nacional.

Estas líneas preferenciales de la escorrentía no deben considerarse como cursos de agua, si no como zonas que reciben o acumulan la escorrentía de las superficies inmediatas colindantes.

Para una descripción más detallada de la hidrología de la zona, se aporta con el presente EsAE un Estudio Hidrológico-Hidráulico de la cuenca de Albacerrado.

3.1.4 Suelos

La edafología en la zona de estudio, basándonos en información descargada de la REDIAM (Junta de Andalucía), muestra un predominio de la unidad formada por *Vertisoles crómicos* y *Cambisoles vérticos con Cambisoles cálcicos*, *Regosoles calcáreos* y *Vertisoles pélicos*. En esta unidad se enmarca el ámbito de actuación del proyecto de Modificación Urbanística propuesto. En la zona norte del área de estudio se localizan amplias áreas pertenecientes a la unidad formada por *Cambisoles eútricos*, *Luvisoles crómicos* y *Litosoles con Cambisoles dísticos* y *Rendsinas*.

Esta unidad, al igual que la anterior, muestra también un desarrollo medio de los suelos, si bien en esta zona norte existen Litosoles debido a que las pendientes son las más altas que aparecen en el área de estudio. Por último, destacar la presencia de Fluvisoles calcáreos en las zona baja donde se encuentran las desembocaduras del Río de La Vega, el Arroyo del Salado y el Arroyo de Ramos.

3.1.5 Paisaje

El paisaje en la zona de estudio es variado, pudiéndose distinguir hasta cuatro comarcas paisajísticas según datos extraídos de la web de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía: Sierras del Estrecho, la más extensa de la zona de estudio; Los Alcornocales, coincidiendo con el Parque Natural que lleva su nombre en la sección más al Norte de la zona de estudio; Litoral Estrecho, en la zona costera atlántica; y Campo de Gibraltar, en la parte Este de la zona de estudio (*Ilustración 3.4*).





Ilustración 3.6. Comarcas paisajísticas en la zona de estudio. Fuente: DERA.

El ámbito de actuación del proyecto se enmarca en la comarca paisajística "Sierras del Estrecho". Dentro de las comarcas, siguiendo igualmente la caracterización de la REDIAM, se distinguen a su vez distintas unidades fisionómicas del paisaje, a saber:

PAISAJES NATURALES

- 1.- Pinar, pinsapar y otros bosques de coníferas.
- 2.- Encinar, castañar, alcornocal y otros bosques de frondosas.
- 3.- Breñal arbolado.
- 4.- Vegetación de ribera.
- 5.- Eucaliptal.
- 6.- Breñal.
- 7.- Espartizal.
- 8.- Pastizal.
- 9.- Erial.
- 10.- Dehesa.
- 11.- Marisma natural y otros humedales.

PAISAJES AGRARIOS

- 12.- Olivar
- 13.- Almondrales y otras arboledas de secano
- 14.- Viñedos
- 15.- Tierra calma o de labor
- 16.- Frutales y otras arboledas en regadío
- 17.- Cultivos herbáceos en regadío
- 18.- Arrozal
- 19.- Invernaderos

PAISAJES URBANOS Y ALTERADOS

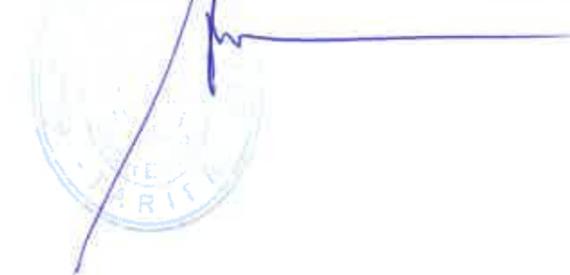
- 20.- Urbano y periurbano
- 21.- Minas y escombreras
- 22.- Salinas y cultivos acuícolas
- 23.- Embalses y láminas de agua

PAISAJES GEOMORFOLÓGICOS

- 24.- Roquedales y neveros.
- 25.- Terrenos Volcánicos.
- 26.- Acantilados.
- 27.- Vegas.
- 28.- Barrancos.
- 29.- Malpaís.
- 30.- Roquedales calizos.
- 31.- Mesas y cuevas.
- 32.- Deltas.
- 33.- Playas.
- 34.- Dunas y arenales.

El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su sesión celebrada el día 23 NOV. 2012 y fué remitido a todos los organismos que constan en el expediente. Artículo 13.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



De las cuales el ámbito de actuación se sitúa en la correspondiente a "Pastizal" (Ilustración 3.7). Esta caracterización ha sido contrastada con visitas de campo al sector objeto de modificación. Como se observa en la Fotografía 3.2, en efecto se puede encontrar un pastizal anual en los terrenos estudiados, con ejemplares de matorral aislado. También los terrenos circundantes corresponden a esta unidad fisionómica, como se observa en la Fotografía 3.3.



Fotografía 3.4. Panorámica este-oeste desde la carretera Cádiz Málaga, a la salida de la N-340 y junto al núcleo urbano de Tarifa. Se aprecia de fondo el ámbito de actuación del proyecto y los terrenos circundantes.



Fotografía 3.5. Pastizal anual, con matorral aislado, en los terrenos objeto de la Modificación Urbanística.

La percepción humana del paisaje depende de un factor clave: las cuencas visuales, que determinan cuáles son los puntos circundantes desde los cuales se puede observar el área de interés, en este caso la parcela objeto de Modificación Urbanística. A fin de caracterizar la posible incidencia paisajística de la actuación se aborda un análisis de las cuencas visuales a partir de una serie de puntos seleccionados en base a criterios de amplitud y frecuencia de visión.

Como se ha indicado, el ámbito de actuación del Proyecto se enmarca en la comarca paisajística Sierras del Estrecho y, dentro de ésta, en la unidad fisionómica del paisaje correspondiente a "Pastizal". Esta se sustituirá con la ejecución del proyecto de Modificación Urbanística por la unidad "Urbano o periurbano" a la que corresponde el núcleo urbano de Tarifa que bordea el ámbito de actuación en su límite suroeste.

Con objeto de valorar la visibilidad de la modificación en el paisaje se ha realizado un análisis de cuencas basado en metodología SIG, ver la serie nº 17 de Mapas. *Cuencas Visuales*.

Este análisis ha seguido la metodología siguiente:

- Criterios de referencia:
 - Frecuencia de observación. Definida como el número de personas que observan el paisaje desde un punto determinado en un período de tiempo. Se calcula, por tanto, conociendo el número de visitas que reciben los puntos considerados y suponiendo el caso más desfavorable paisajísticamente, esto es, que todos los visitantes de dichos puntos observarán el ámbito de actuación.
 - Amplitud de cuenca. Se define como la profundidad que alcanza la visión a los lados del eje principal del paisaje sin encontrar barreras o pantallas que cierren la visión longitudinalmente. Por ejemplo, edificaciones o formas del relieve. Los puntos situados a mayor altitud o aquellos que no tenga obstáculos en su entorno serán los que a priori presenten una amplitud de cuenca mayor.
- Selección de puntos. Los 8 puntos seleccionados con los criterios anteriores son:
 - Tres puntos en la carretera N-340 a su paso por las proximidades del ámbito de actuación (entre los P.K. 83 y 85), debido fundamentalmente a la frecuencia de visión que presentan. Según información obtenida del D.E.R.A. (Datos Espaciales de Referencia de Andalucía), basándonos en la estación de aforo más cercana a los puntos considerados de dicha carretera (situada en el P.K. 81,2), el IMD total es de 10.716 vehículos. De ellos, 10.148 corresponden a vehículos ligeros y 568 a vehículos pesados.
 - Punto en la Playa de Los Lances. Al tratarse de un enclave de excepcional valor turístico y ambiental, una cuenca visual desde este punto que alcance el ámbito de actuación ocasionaría un perjuicio en dicho valor.
 - Punto desde la playa en sus proximidades con el núcleo urbano de Tarifa. Se considera este punto por la gran afluencia de gente, fundamentalmente en el período estival, que la frecuenta; esto es, por la alta frecuencia de visión.
 - Se ha seleccionado también como punto de análisis, la bocana de entrada al Puerto de Tarifa, debido a que frecuencia de pasajeros diaria se aproxima a los 4.000 pasajeros de media; tratándose así también de un punto singular a tener en cuenta a la hora de realizar un análisis de cuencas visuales.
 - Se toma un punto en el paseo de entrada que conduce a la Isla de Las Palomas, uno de los principales atractivos del municipio y por tanto también con una frecuencia de observación elevada.

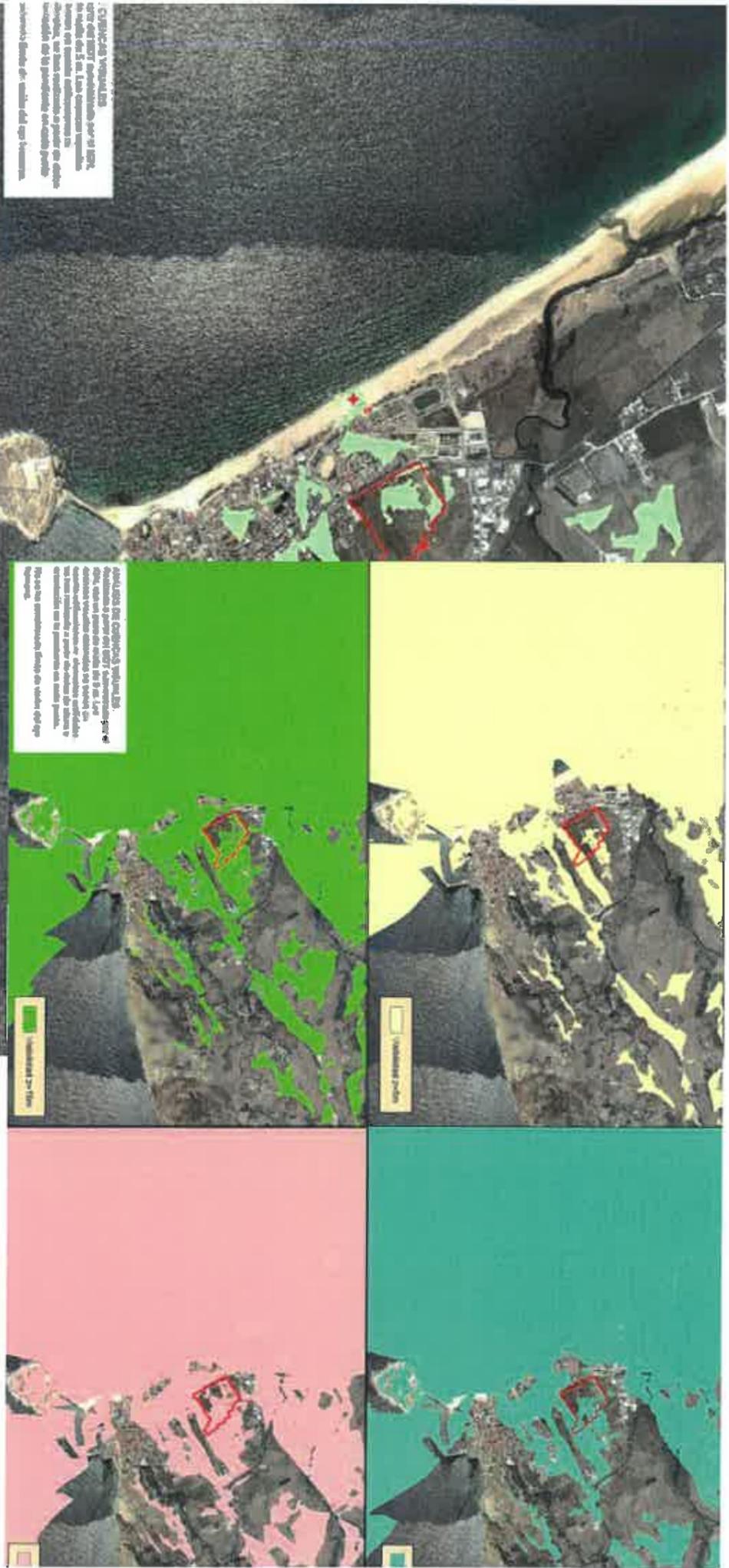
- o Por último, se escoge un punto en el ámbito de actuación. El objetivo consiste en realizar un análisis de las cuencas visuales existentes desde dicho ámbito; esto es, que porción del terreno se observa desde la parcela. Para ello, atendiendo a la situación más desfavorable posible, se ha tomado el punto más elevado del ámbito, donde el impacto será mayor, y se ha realizado el análisis a diferentes alturas: 5, 10, 15 y 20 m, teniendo en cuenta así las posibles alturas de las futuras edificaciones.

RESOLUCIÓN El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2017, y fue remitido a informe al organismo que figura en el expediente. Aprobado el 5 de noviembre de 2017. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 2-3 NOV. 2017 y fué el remitido al Sr. Secretario del Ayuntamiento.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.





El PLAN 1A del 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. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



En concreto, la cuenca visual de los puntos tomados en la carretera apenas entra dentro del ámbito de actuación, el cual solamente es visible testimonialmente desde el punto 3. Igual ocurre con la entrada al puerto de Tarifa, desde donde apenas se visualizan los terrenos objeto de estudio.

En cambio, tanto desde la playa colindante al núcleo urbano como desde la entrada a la Isla de Las Palomas se puede visualizar una zona central del ámbito. También la cuenca visual del punto de observación tomado en la Playa de Los Lances penetra en las parcelas estudiadas, en este caso la mitad oeste de dichos terrenos. Para corregir este impacto visual, en el epígrafe 5 del presente proyecto de Modificación Urbanística se proponen una serie de medidas relativas a la integración paisajística de la actuación.

De igual modo, en el Mapa 17.9 correspondiente al análisis de cuencas visuales desde el ámbito de actuación, refleja que, especialmente a mayor elevación de los edificios, la amplitud de visión abarca un área considerable dentro de la zona de estudio. Al igual que en el caso anterior, en posteriores epígrafes se determinará y valorará el impacto derivado de los resultados obtenidos con este análisis, así como las medidas consideradas para la reducción de los posibles impactos generados con esta situación.

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 informe de los organismos competentes en el expediente.
 1.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

3.1.6 Riesgos naturales

En cuanto a inestabilidad de laderas, los terrenos objeto de Modificación no están afectados por este factor, al no presentar material litológico que sea susceptible de producir este tipo de movimientos ni pendientes elevadas que aumenten este riesgo.

En materia de riesgo de inundación, el ámbito de actuación no se encuentra dentro de una zona inundable con un período de retorno de 500 años, según información procedente del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

En referencia al riesgo de incendios, los terrenos objeto de estudio no son especialmente sensibles a incendios forestales, ni los efectos de la Modificación afectan a este posible riesgo.

En cuanto al riesgo sísmico, la Comunidad Autónoma de Andalucía se encuentra situada en una zona de actividad sísmica asociada a la convergencia de la placa africana y la euroasiática. No obstante, la provincia de Cádiz no se encuentra entre las que presentan mayor riesgo de sismicidad, que corresponde a Granada y especialmente Málaga.

En el *Mapa 19. Riesgos naturales y condicionantes ambientales* se muestran los principales riesgos naturales en la zona de estudio.

3.1.7 Flora y vegetación

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, en la zona de actuación se encuentra 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, existe un ombroclima subhúmedo inferior (600-800 mm anuales).

La serie de vegetación potencial asociada a estas características biogeográficas y bioclimáticas es la Serie termomediterránea rifeña, luso-extremadurensis y algarviense subhúmedo-húmeda y silicícola del alcornoque (*Quercus suber*): *Myrta communis* *Querceto 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.

La vegetación existente en la zona de estudio puede verse en el *Mapa 9. Vegetación actual*. En este mapa se puede observar que la vegetación existente en el ámbito de estudio corresponde con un pastizal continuo anual.

No se encuentra, por tanto, la comunidad más madura que corresponde a esta serie de vegetación, que sería un alcornoque (*Myrta communis-Quercetum suberis*); sino una de las comunidades a las que se llega como consecuencia de la degradación del medio. Debido a la alteración provocada por la actividad minera previa en la que, por abandono y uso ganadero, se ha desarrollado un pastizal de gramíneas y leguminosas salpicado de especies de anuales nitrófilas (cardos, gamones).

A pesar de corresponder a una comunidad muy degradada respecto del estado óptimo, se pueden encontrar individuos dispersos en crecimiento de especies correspondientes a etapas más desarrolladas de la serie: acebuche (*Olea europea var. sylvestris*), palmito (*Chamaerops humilis*), esparraguera (*Asparagus aphyllus*), lentisco (*Pistacia lentiscus*) y Halimium (*Fotografía 3.4*).



Fotografía 3.6. Vegetación en el ámbito de actuación: predominio del pastizal con presencia de matorrales y arbustos dispersos.

3.1.8 Fauna

Este epígrafe se ha abordado teniendo en cuenta que si bien la zona es reducida y está alterada debido a los usos precedentes y la influencia del núcleo urbano inmediato, por otro lado la presencia cercana de la playa, las zonas húmedas y las laderas serranas, permiten la presencia ocasional de una representación modesta de especies animales.



Así, es posible divisar aves paseriformes propias de las transiciones entre zonas forestales y matorral abierto, como el cernícalo vulgar (común y repartido, caza en pastizales), mochuelo europeo, cogujadas, currucas, collalbas gris, alcaudón común, jilgueros, verdecillo y verderón, o trigueros, entre otros.

Con suerte, se podría ver detectar el rastro o un avistamiento fugaz de mamíferos que posiblemente utilicen la zona como ratón campestre, rata de campo, rata negra, conejo, zorro y quirópteros que se alimenten o campeen por la zona.

De igual manera, reptiles de amplia distribución, como el sapo corredor, la lagartija colirroja, el lagarto ocelado, la culebrilla ciega, la escasa culebra de cogulla y la culebra bastarda.

Sin embargo el grupo animal más interesante, atractivo y de más fácil detección, aunque sea estacional, son las rapaces y otras planeadoras que durante sus migraciones pre y post-reproductoras sobrevuelan todo el entorno del Estrecho. Impresionantes son los bandos de cigüeñas, halcones abejeros, milanos, culebreras, ..., que sobre todo, en el mes de septiembre, se agrupan sobre Tarifa a la espera de unas condiciones climáticas, en cuanto a vientos se refiere, que les permitan cruzar al continente africano.

Capítulo aparte merecería la riqueza y variedad animal de los dos grandes sistemas naturales del entorno; el Parque de los Alcornocales, por un lado, y el mar, por otro. Puesto que se trata de un ámbito de actuación muy reducido y, además, rodeado por edificaciones y/o carreteras, no se ha considerado relacionar la excepcional variedad animal de estos espacios, por no estar ésta afectada por la actuación.

Este Estudio incluye el análisis de biotopos (ver *Mapa 12. Biotopos*), como herramienta para graficar la distribución y potencialidad del hábitat de los animales. Destacar pues que en la zona de estudio predomina el biotopo *pastizal/agrícola*. Se han agrupado estos dos usos del suelo bajo un mismo biotopo por las similares características que presentan para acoger a un mismo tipo de fauna. También se localizan en el área estudiada amplias manchas de *biotopo forestal*, algunas de ellas dispersas entre el biotopo forestal agrícola y otras en las cercanías de los núcleos urbanos, siendo el urbano por tanto otro de los biotopos que se encuentran en la zona. La *playa* también conforma un biotopo presente en la mayor parte de la costa atlántica del área estudiada. Se localizan también varios cursos de agua en su curso bajo hasta su desembocadura que responden a un mismo biotopo: ríos. Y, por último, el biotopo marino corresponde con las aguas del Mar Mediterráneo al este y del océano Atlántico al oeste. La zona afectada por la actuación, si bien pertenece al biotopo *pastizal/agrícola*, se encuentra muy influenciada por la continuidad con el núcleo urbano de Tarifa. Este hecho condiciona la fauna que habita o frecuenta la zona, se trata de fauna antrópica, que convive relativamente bien con el ser humano. Entre ésta destacan las poblaciones de aves asociadas a los pastos.

3.1.9 Usos del suelo

En cuanto a los usos del suelo (ver *Mapa 13. Usos del suelo*), en la zona de estudio destacan los aprovechamientos forestales y los agrícolas, fundamentalmente cultivos herbáceos mayoritariamente de secano, siendo el trigo el cultivo más extendido en el año 2012 (datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía).

En concreto, en el ámbito de actuación el uso del suelo se corresponde al de una zona alterada por la actividad minera previa en la que, por abandono y uso ganadero, se desarrolla un pastizal.

3.1.10 Montes públicos

El ámbito de actuación donde se va a realizar la actuación es propiedad de Metrovacesa S.A. No hay ningún Monte Público cercano a dichos terrenos.

3.1.11 Vías pecuarias

En la zona de estudio se localizan un gran número de vías pecuarias. Centrándonos en las que atraviesan la zona de estudio, se localizan las siguientes vías pecuarias recogidas en el Inventario de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía:

- Cañada Real de Algeciras a Tarifa y Medina Sidonia.
- Colada de Ramos.
- Colada de La Alcaría.
- Colada de La Jara
- Colada del Madroño y San Pedro.
- Colada del Bujeo al Cascajal y la costa.
- Colada de los Boquetes de la Peña.
- Colada del Puente de La Vega a Mojicas.
- Colada de la Costa y Camino de Algeciras.
- Colada de Mojicas.
- Colada Hoyo del Moro y Alhelfés.
- Colada del Guijo al Palancar.
- Colada de los Bubujones de La Ahumada.
- Colada de Viñas al Provisor.
- Colada de Barronales y del Cura.
- Colada de La Pasada de Ramos.
- Colada del Abrevadero del Cura.
- Colada Arenas de Las Palomas y Valdevaqueros.
- Colada de La Reginosa.

DELEGACIÓN. 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 Artículo 155 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Tarifa.



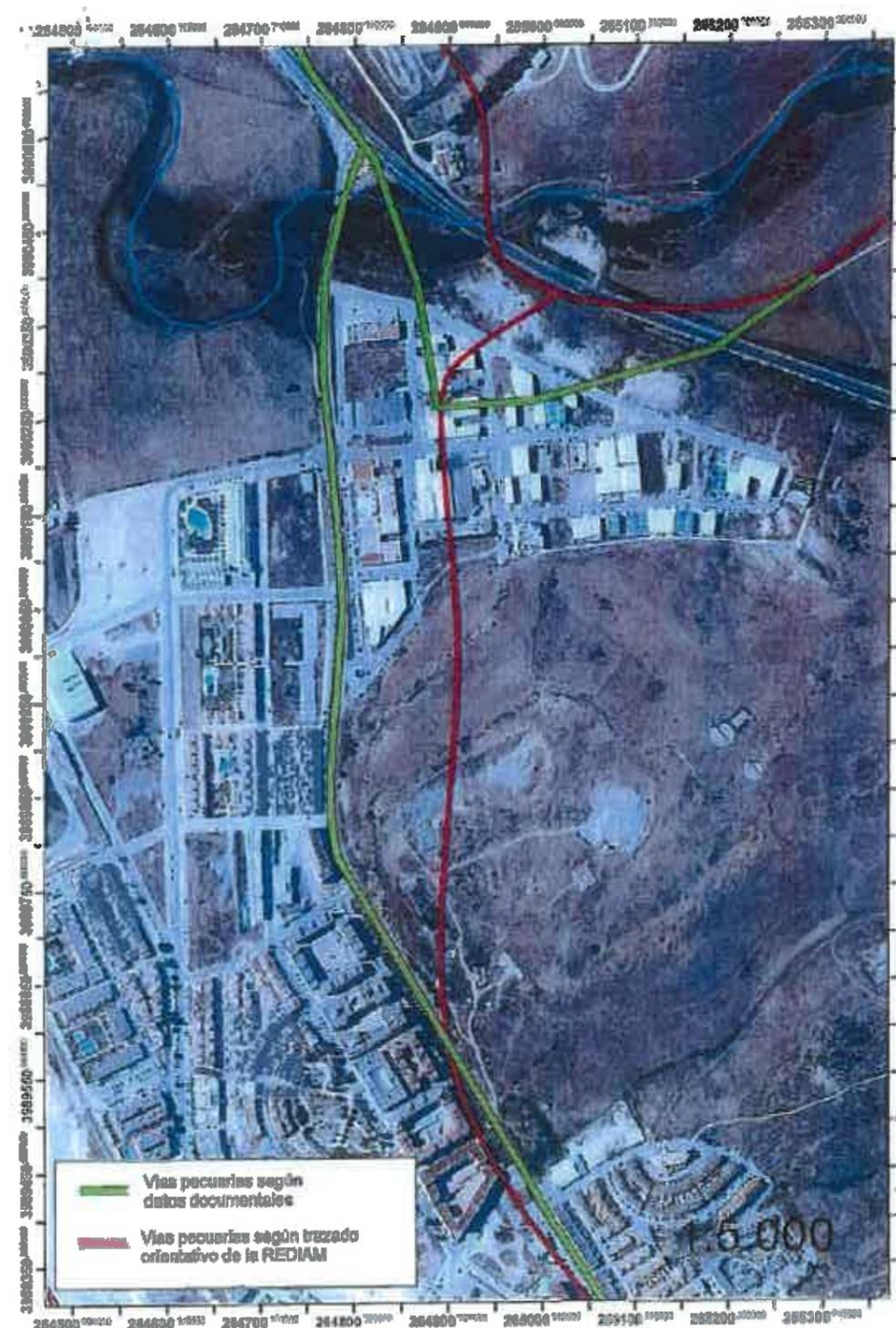
De esta relación de vías pecuarias, en el Documento Inicial Estratégico que inició el trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria, se identificó una vía pecuaria que, según información procedente de la REDIAM, atraviesa el ámbito de actuación objeto de la Modificación Urbanística propuesta: la Colada del Puente de La Vega a Mojicas. 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 Noreste.

La representación cartográfica de las vías pecuarias en la zona de estudio se recoge también en el *Mapa 15. Patrimonio*.

No obstante, en el Documento de alcance remitido por el órgano ambiental con fecha 11 de diciembre de 2015, para la elaboración del estudio ambiental estratégico, se adjunta un Informe del Departamento de Vías Pecuarias, en el cual se afirma lo siguiente:

"(...) según los documentos obrantes en el Fondo Documental de Vías Pecuarias, esta Colada coincide en su recorrido con la antigua carretera Nacional 340, hoy denominada Calle Batalla del Salado, aunque con mayor anchura, por lo que dicho trazado es el que deberá ser tenido en cuenta por los redactores y no el que figura en la Red de Información Ambiental de Andalucía. Se aporta representación gráfica explicativa."

EL CONCEJO de presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV 2017 y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 131.6 del Reglamento de Planeamiento. Lo certifica EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

Por lo tanto, se concluye que, según la información facilitada en el Documento de Alcance, la Colada del Puente de La Vega a Mojicas no atraviesa el sector objeto de estudio.

3.1.12 Patrimonio natural y biodiversidad (RENPA y RED NATURA 2000)

Si bien en el ámbito de actuación no se localizan Espacios Naturales Protegidos, en la zona de estudio se encuentran los siguientes espacios recogidos en la RENPA (Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía):

- **Parque Natural del Estrecho**, con una superficie de 18.931 ha, fue declarado Parque Natural con fecha 21 de marzo de 2003. Situado tanto al este como al oeste del ámbito de actuación, constituye un enclave marítimo-terrestre de gran singularidad, que cobija una flora y fauna muy adaptadas a las condiciones y fruto de la convergencia de áreas naturales muy distintas. Esta diversidad se refleja en un importante recurso, el paisaje, encontrándose acantilados y plataformas de abrasión a un lado de Tarifa y playas arenosas por el otro. Casi el 60% de la superficie de Tarifa está ocupada por este Parque Natural.
- **Parque Natural Los Alcornocales**. Con una superficie de 167.767 ha, constituye la mayor masa productiva y conservada de alcornocal de la Península Ibérica. Fue declarado Parque Natural el 28 de julio de 1989, siendo uno de los Parques Naturales de mayor extensión de Andalucía. Comprende una gran franja con orientación sur-norte entre la zona costera de Tarifa, en el mismo Estrecho de Gibraltar, hasta las sierras del interior, en los municipios de Cortes de la Frontera, Ubrique y El Bosque.

Presenta una gran diversidad de relieves y paisajes, que se refleja en todos los ámbitos: flora, fauna, climatología, historia y folklore, constituyendo un lugar ideal para visitar y disfrutar de actividades tan diversas como la recolección de setas y la práctica de deportes en la naturaleza. Casi la totalidad de su territorio lo ocupan masas forestales de bosque autóctono mediterráneo, con muy diferentes aprovechamientos, como forestal, ganadero, cinegético, recolecta de setas y brezo, aunque lo más destacable es su producción de corcho.

- **Paraje Natural Playa de los Lances**, con una superficie de 226 ha, fue declarado Paraje Natural con fecha 28 de julio de 1989. Se localiza al noroeste del núcleo urbano de Tarifa y de la zona de actuación. Está formado por playas de arena blanca y fina que atrae a surfistas de todo el mundo. Enmarcada en la zona más al Sur del continente, contempla, por un lado, el Estrecho de Gibraltar y la costa africana y, por el otro, la Sierra de los Montes de Tarifa. Este paisaje queda enriquecido por el aporte de los ríos de la Jara y de la Vega que, junto con el arroyo Salado, crean un espacio de gran riqueza natural.

En cuanto a la Red Natura 2000 y los espacios propuestos como Lugares de Interés Comunitario (LIC's) o protegidos bajo la figura de Zonas de Especial Conservación (ZEC's) o Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA's), se diferencian una serie de espacios en la zona de estudio. Algunos de estos espacios coinciden con los analizados anteriormente que se encuentran recogidos en la RENPA. En la siguiente tabla se muestra una relación de dichos espacios naturales y su clasificación:

Tabla 3.2. Figuras de protección de la Red Natura 2000 en la zona de estudio. Fuente: REDIAM.

Espacio	Figura de protección	Superficie (ha)
Los Alcornocales	Parque Natural, ZEC, ZEPA	79.142
El Estrecho	Parque Natural, ZEC, ZEPA	9.648
Río de la Jara	LIC	6
Búnker del Santuario de la Luz	LIC	3
Búnker del Tufillo	LIC	0,1
Estrecho Oriental	ZEC	23.641,8

Los espacios naturales protegidos tanto por la RENPA como recogidos por la Red Natura 2000 presentes en la zona de estudio se representan cartográficamente en el **Mapa 16. Espacios Naturales Protegidos**.

No existen Hábitats de Interés Comunitario en el ámbito de actuación, los más cercanos se localizan al noroeste, en la Playa de Los Lances, y al noreste, en el entorno del Parque Natural Los Alcornocales (ver **Mapa 10. Hábitats de Interés Comunitario**). Los más representativos son los siguientes:

Tabla 3.3. Hábitats de Interés Comunitario más representativos en la zona de estudio. Fuente: REDIAM.

Código	Tipo de hábitat
4030	Brezales secos europeos
9330	Alcornocales de <i>Quercus suber</i>
5330	Matorrales termomediterráneos y preestépicos
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del <i>Thero-Brachypodietea</i>
3170	Estanques temporales mediterráneos
2250	Dunas litorales con <i>Juniperus sp.</i>
4020	Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de <i>Erica ciliaris</i> y <i>Erica tetralix</i>

OTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN:

Dentro de la zona de estudio se localizan seis espacios recogidos en el derogado Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Cádiz:

- **LA-13. Lances de Tarifa**, catalogado como Complejo Litoral de Interés Ambiental, se encuentra localizado al oeste y noroeste del núcleo urbano de Tarifa y del ámbito de actuación.

- **LA-10. Loma de San Bartolomé**, Complejo Litoral de Interés Ambiental, se sitúa justo en el límite noroeste de la zona de estudio, no alcanzando, al igual que en los casos anteriores, el ámbito de actuación del proyecto.
- **LA-12. Ensenada de Valdevaqueros**, otro de los Complejos Litorales de Interés Ambiental que encontramos en la zona. En este caso, el espacio es limítrofe con el Océano Atlántico, y su totalidad (alrededor de 170 ha) entra en la zona de estudio considerada.
- **LA-11. Sierra de Fates y Enmedio**, también catalogada Complejo Litoral de Interés Ambiental, es un espacio muy próximo a la Ensenada de Valdevaqueros comentada anteriormente y por ello muy próximo a las aguas del Atlántico.
- **CS-2. Sierra del Aljibe**, está catalogada como Complejo Serrano de Interés Ambiental. Espacio de gran extensión, solamente una mínima parte en su prolongación más al sur entra dentro de la zona de estudio. Se localiza al noreste del núcleo urbano de Tarifa.
- **FR-10. Pinar de la Peña**, catalogado Espacio Forestal de Interés Recreativo. Al norte de los Lances de Tarifa, la totalidad de su extensión (unas 130 ha) entra dentro de la zona de estudio.

El PEPMF de la provincia de Cádiz fue derogado por el DECRETO 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento. Este Plan de Ordenación en adelante (POTCG) recoge los espacios contemplados por el PEPMF y les otorga también la categoría de **espacios naturales protegidos**.

En dicho plan el ámbito de actuación no está catalogado como una Zona de Interés para la Protección. Al norte de dicho ámbito, dentro de la zona de estudio, se localiza una Zona de Interés Ambiental-paisajístico, el **Valle del Santuario**, un *"espacio alomado dominado por el sistema agrario de tipo tradicional que alcanza una especial significación como zona de sedimentación y asentamiento temporal de especies de aves migratorias"*, tal y como señala nuevamente el ISA del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar. Sirve de corredor entre dos parques naturales, el PN del Estrecho y el PN de los Alcornocales.

Estos espacios recogidos en el POTCG también se representan cartográficamente en el **Mapa 15**.

El ámbito de actuación se encuentra además dentro de un Área IBA (Área Importante para las Aves), ya que es una de las áreas con mayor importancia avifaunística, sobre todo en lo que a migraciones se refiere. Como señala el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (diciembre 2009), *"es un área de extraordinaria importancia para la migración de las poblaciones de aves de Europa Occidental, tanto planeadoras como de pequeño tamaño, con unos datos de paso que se vienen registrando anualmente a través del programa MIGRES en el Estrecho de Gibraltar"*. No obstante, este hecho no está categorizado como un condicionante ambiental en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalete-Barbate (ciclo 2015-2021).

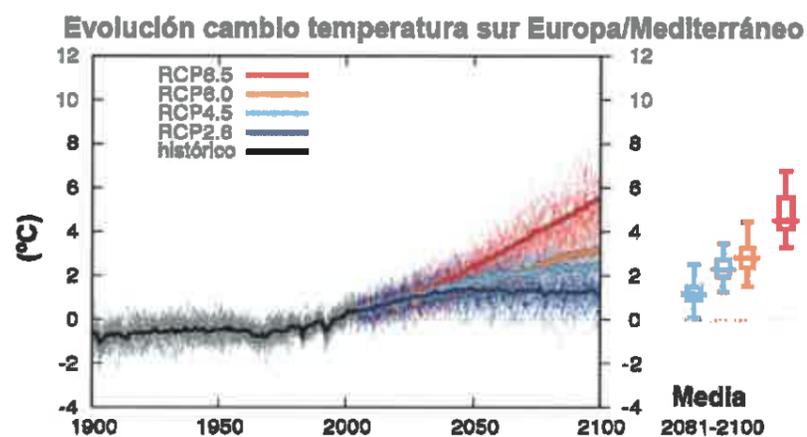
El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día **23 NOV. 2017**, y fue remitido a los organismos que constan en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

3.1.13 Cambio climático

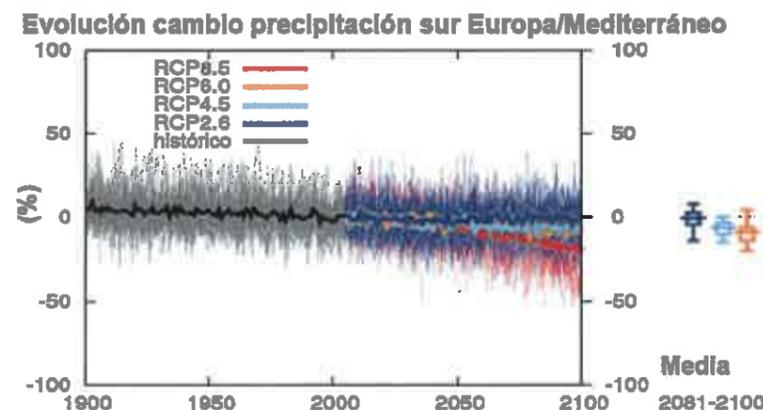
El Quinto Informe de Evaluación del IPCC, publicado en el año 2014, proporciona una actualización del conocimiento sobre los aspectos científicos, técnicos y socioeconómicos del cambio climático. En comparación con informes anteriores, este Quinto Informe pone un mayor énfasis en la evaluación de los aspectos socioeconómicos del cambio climático y en sus implicaciones para el desarrollo y la gestión de los riesgos, así como en la puesta en pie de respuestas de adaptación y mitigación.

Según el Quinto Informe, en la región mediterránea tendrá lugar, de modo general:

Un incremento de temperatura superior a la media global, más pronunciado en los meses estivales que en los invernales. Para el escenario RCP 8.5 (el escenario con niveles más altos de emisión y mayor concentración de CO₂ en la atmósfera) y para finales del siglo XXI, la Región Mediterránea experimentará incrementos medios de temperatura de 3,8°C y de 6,0°C en los meses invernales y estivales, respectivamente.



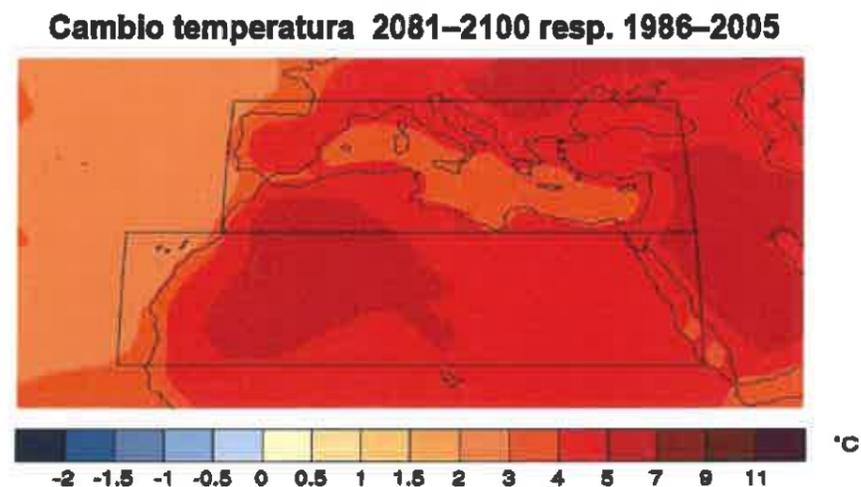
Una reducción de la precipitación anual sobre la península Ibérica, que será más acusada cuanto más al sur. Las precipitaciones se reducirán fuertemente en los meses estivales. Para el escenario RCP8.5 y para finales del siglo XXI, la Región Mediterránea experimentará reducciones medias de precipitación de 12% y de 24% en los meses invernales y estivales, respectivamente.



- Un aumento de los extremos relacionados con las precipitaciones de origen tormentoso.

1.1.1.1 Cambios en la temperatura y las precipitaciones

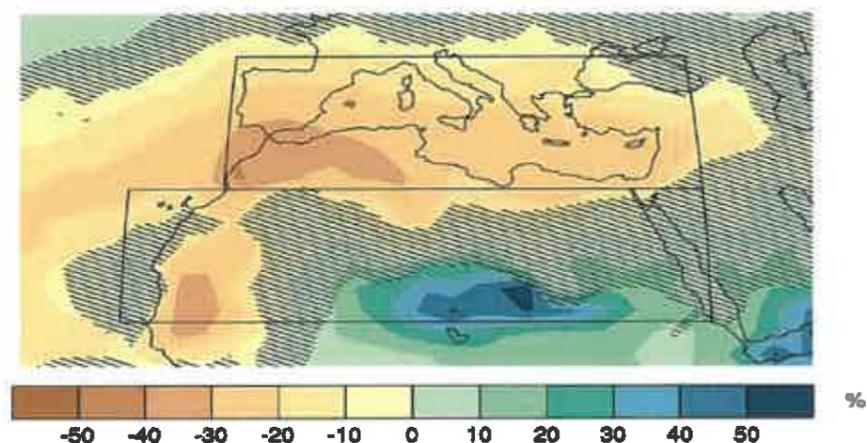
En los siguientes mapas se puede identificar el Cambio estimado de la precipitación anual media para finales del siglo XXI (promedio entre 2081 y 2100) respecto a la actualidad (promedio entre 1986 y 2005) para el escenario RCP 8.5.



DEBUNTA El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 2-3-NOV-2017 y fue el remitido a los organismo que constan en el expediente de modificación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



Cambio precipitación 2081–2100 resp. 1986–2005



Tal y como se observa en estas gráficas, en la zona afectada por la Modificación propuesta se prevé de aquí a 2100, según el escenario RCP 8.5:

- Un aumento de la temperatura de entre 1,5 – 2 °C.
- Una reducción en las precipitaciones de entre un 30 y un 40 %.

1.1.1.2 Cambios en el nivel del mar

El incremento del nivel del mar por expansión térmica se prevé que continúe durante varios siglos. La pérdida de masas de hielo contribuirá también a ese ascenso. Esa fusión, que se produciría en un periodo superior a un milenio, conllevaría un aumento del nivel del mar de hasta 7 metros.

En el Quinto Informe se calcula una mayor subida del nivel del mar (0,26-0,81 m) que en el anterior (0,18-0,59 m) que se explica fundamentalmente por la incorporación de los datos relativos a la fusión de glaciares y mantos de hielo. La fiabilidad de los nuevos resultados es mayor ya que hay una mejor coincidencia entre los resultados obtenidos a través de modelos y las observaciones, una mejor comprensión de los procesos físicos subyacentes, y se han considerado los cambios dinámicos rápidos de los mantos de hielo.

Se prevé un calentamiento del océano en todos los escenarios. Este proceso continuaría, según el IPCC, durante siglos, debido a las largas escalas temporales de la transferencia de calor entre la superficie y el océano profundo, incluso si las emisiones de gases de efecto invernadero decrecen o se mantienen constantes.

En el epígrafe 4, de Identificación y Valoración de impactos, se analizará si el desarrollo previsible de la Modificación Puntual afectará a los factores relacionados con el cambio climático.

3.2 PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

Tarifa posee un rico legado de patrimonio cultural, fruto de la huella impuesta por distintos pueblos y civilizaciones que han ocupado la zona.

Se han consultado las bases de datos del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico (<http://www.iaph.es/web>), lo que nos ha permitido identificar el Patrimonio presente en el término municipal de Tarifa en forma de cortijos, haciendas y lagares, obteniendo un total de 7 resultados:

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico
CONSEJERÍA DE CULTURA

CORTIJOS, HACIENDAS Y LAGARES DE ANDALUCÍA

Listado de Resultados						Cádiz Tarifa	7 Registros	1
Nº	Código	Provincia	Municipio	Denominación	Tipologías	Actividades		
1	011103501 65	Cádiz	Tarifa	Cortijo de Azicar	Cortijos	Actividad agropecuaria		
2	011103501 66	Cádiz	Tarifa	Cortijo de Iruelas	Cortijos	Actividad agropecuaria		
3	011103501 67	Cádiz	Tarifa	Cortijo de la Cuesta del Carpintero	Cortijos	Actividad agropecuaria		
4	011103501 68	Cádiz	Tarifa	Cortijo de la Zarzuela	Cortijos	Actividad agropecuaria		
5	011103501 69	Cádiz	Tarifa	Cortijo de Palmosilla	Cortijos	Actividad agropecuaria		
6	011103501 70	Cádiz	Tarifa	Cortijo del Acabuchal	Cortijos	Actividad agropecuaria		
7	011103501 71	Cádiz	Tarifa	Cortijo del Pedregoso	Cortijos	Actividad agropecuaria		

Ilustración 3.8. Cortijos, haciendas y lagares en la zona de estudio. Fuente: Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico.

Además, la base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía presenta un total de 156 registros en el término municipal de Tarifa, encontrándose la gran mayoría en el núcleo urbano del municipio y no afectando ninguno de ellos al ámbito de actuación del proyecto. Igual ocurre para el caso del Patrimonio Mueble, con un total de 99 registros localizados fundamentalmente en el núcleo urbano de Tarifa.

El presente equipo redactor realizó una solicitud de información a la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, así como al Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico. Según la información facilitada a partir de estos trámites, destacar que en el ámbito de actuación del proyecto no se localizan elementos patrimoniales inventariados por estos organismos. Sí se encuentra, según el Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía, un nido de ametralladora en el área de incidencia de la Modificación del Planeamiento, el cual está incluido en la base de datos de Arquitectura Militar. En el **Mapa 15. Patrimonio**, se localizan geográficamente los elementos patrimoniales presentes en la zona objeto de Modificación Urbanística, así como los elementos más cercanos de los que se ha tenido acceso a su ubicación geográfica a partir de las citadas fuentes.

En cualquier caso, como es preceptivo, la Modificación precisa el informe de la consejería competente en materia de Patrimonio, para lo cual ésta ha requerido (ver anexo) una actividad arqueológica.

Al tratarse de una Evaluación Ambiental, es posible realizar la aprobación inicial del planeamiento e inicio de expediente ambiental.

El presente Plan ha sido aprobado en sesión celebrada el día 2-3-NOV-2017, y fue el remisión a los organismos que conciben en el expediente Artículo 135 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

De cualquier forma, dado que ya se han iniciado los trámites pertinentes, se aporta en el Anejo II del presente documento las Consultas realizadas ante la Consejería de Cultura y, en formato digital, el Estudio y Documentación gráfica elaborado para la zona de estudio.

3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES AMBIENTALMENTE HOMOGÉNEAS DEL TERRITORIO

Centrándose ya únicamente en el ámbito de actuación, destacar que, al tratarse de una Modificación tan puntual y reducida, 16 ha de terreno colindante con usos urbanos, el equipo redactor del presente documento ha considerado no necesaria la integración del ámbito de actuación en una gran unidad. El conjunto del ámbito se considera dentro de una misma unidad ambientalmente homogénea.

El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Albacerrado el día 23 NOV 2017, y fue el remisor de Informe en los organismos competentes el expediente número 1201 del Reglamento de Procedimiento. Llébase por el SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



3.4 ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LA ACTUACIÓN

En este epígrafe se analizará la capacidad de acogida del suelo objeto de la Modificación Puntual, que se obtendrá mediante el análisis de los siguientes factores:

- **APTITUD:** definida como potencialidad de uso y aprovechamiento para las actividades humanas que se plantean. En este caso, para suelo urbanizable turístico-residencial.

Se han escogido 21 factores o variables que evalúan la aptitud de la zona:

1. **Abastecimientos.** Distancia a la red de suministro de agua. Además, comprende el estado del canal, de los depósitos, de los ramales de las redes de distribución y de la ETAP.
2. **Saneamiento.** Distancia a la red de saneamiento y su grado de conservación.
3. **Suministro eléctrico.** Existencia o no de red de energía eléctrica. También incluye el nivel de iluminación del alumbrado público.
4. **Comunicaciones.** Distancia de la zona a las carreteras de la red principal y a las vías comarcales de la red secundaria. También se valora su grado de conservación.
5. **Distancia a los núcleos urbanos.** Cercanía a los asentamientos urbanos consolidados.
6. **Especies protegidas.** Existencia de especies protegidas cuyas poblaciones poseen o no un escaso número de individuos.
7. **Fauna silvestre.** Densidad de especies animales por superficie.
8. **Hidrología subterránea.** Existencia o ausencia de agua en el subsuelo en función de su profundidad respecto a la superficie.
9. **Hidrología superficial.** Presencia o carencia de aguas continentales.
10. **Interés ecológico.** Presión del suelo para conservarlo a través de la limitación de sus usos, debido a sus características naturales, presentes en humedales, vías pecuarias, ríos, ramblas, acequias y terrenos forestales.
11. **Interés cultural.** Existencia o no de equipamientos culturales o vestigios de civilizaciones pasadas (acequias, azudes,...), así como Bienes de Interés Cultural u otro tipo de patrimonio considerado de interés.
12. **Interés recreativo.** Presencia o ausencia de suelo disponible para la instalación de espacios libres, zonas verdes, equipamientos deportivos y bibliotecas, en función de la población existente. También se tiene en cuenta la potencialidad de la zona para desarrollar la expansión recreativa de la población.
13. **Inundabilidad.** Riesgo de inundación que posee la zona.
14. **Pendientes.** Grado de inclinación de la superficie topográfica respecto al mar.
15. **Tipo de propiedad.** Titularidad de la parcela (pública o privada).

16. **Riesgo de deslizamientos.** Capacidad de desplazamiento de los materiales subyacentes en una unidad.

17. **Uso agrícola.** Existencia de actividad agraria.

18. **Uso forestal.** Existencia de repoblaciones forestales y de vegetación forestal autóctona. Se incluyen otros usos forestales como la recogida de especies aromáticas y de setas, la caza, la apicultura y la ganadería.

19. **Uso industrial.** Existencia de actividades industriales.

20. **Uso urbano.** Existencia de un aprovechamiento urbano sobre el territorio por parte del hombre: viarios, dotaciones, mobiliario, densidad,...

21. **Vegetación actual.** Presencia de comunidades vegetales autóctonas y sus características.

- **FRAGILIDAD/CALIDAD:** Entendida como susceptibilidad al deterioro del medio ambiente.

Para realizar una aproximación de la calidad ambiental del ámbito de actuación se emplea una modificación o adaptación del método del Instituto Batelle-Columbus.

Este método clasifica las variables ambientales en cuatro categorías: ecología, contaminación, estética e interés humano. Cada una de las cuales está compuesta por varios factores ambientales.

DELEGACIÓN. 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 en las próximas sesiones en el expediente. Sección de Reg. de la Propiedad. U. de la Oficina del SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

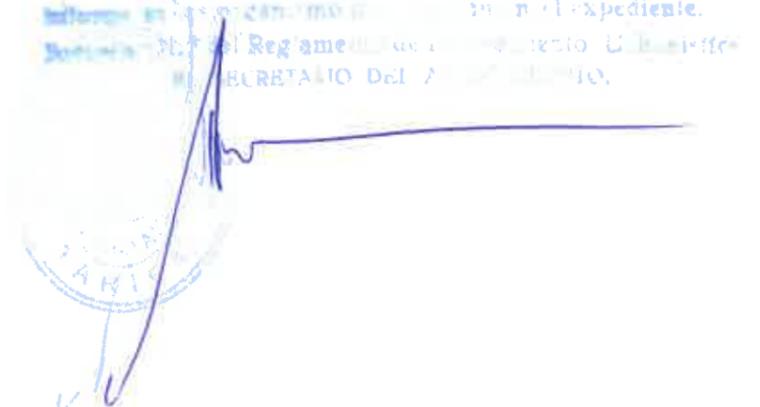


Tabla 3.4. Categorías y componentes a considerar para la realización del análisis de la calidad ambiental. Fuente: Vicente Conesa Fernández, 2010.

CATEGORÍAS	COMPONENTES	Nº DE PARÁMETROS
Ecología.	Especies y poblaciones.	10
	Hábitats y comunidades.	8
	Ecosistemas.	Descriptivo
Contaminación ambiental.	Contaminación del agua.	14
	Contaminación atmosférica.	7
	Contaminación del suelo.	2
	Contaminación por ruido.	1
Aspectos estéticos.	Suelo.	3
	Aire.	2
	Agua.	5
	Biota.	4
	Objetos artesanales.	1
	Composición.	2
Aspectos de interés humanos.	Valores educativos y científicos.	4
	Valores históricos.	5
	Culturas.	3
	Sensaciones.	4
	Modos de vida	3

La modificación propuesta en el presente Estudio de Impacto consiste en la eliminación de aquellos factores ambientales, contemplados en el método general, que no aportan información de contraste entre las unidades de la zona del estudio.

DECLARACIÓN: 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 todos los organismos que intervienen en el expediente de modificación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



De este modo se han estimado los 59 factores o variables siguientes:

ECOLOGÍA

Especies y poblaciones terrestres.

1. Pastos.
2. Cultivos.
3. Vegetación natural.
4. Avifauna.

Especies y poblaciones acuáticas.

5. Vegetación natural.
6. Aves acuáticas.

Hábitat y comunidades terrestres.

7. Cadenas alimenticias.
8. Especies raras y en peligro.
9. Diversidad de especies.
10. Uso del suelo.

Hábitat y comunidades acuáticas.

11. Cadenas alimenticias.
12. Especies raras y en peligro.
13. Diversidad de especies.
14. Características fluviales.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Calidad del agua.

15. Pérdidas hidráulicas en la cuenca.
16. Contenido fecal.
17. Nitrógeno inorgánico.
18. Fosfato inorgánico.
19. Plaguicidas.
20. Variación en el caudal de corrientes.
21. Sólidos totales disueltos.
22. Sustancias tóxicas.
23. Turbidez.

Calidad del aire.

24. Monóxido de carbono.
25. Hidrocarburos.
26. Partículas.
27. Partículas olorosas.

Polución del suelo.

28. Uso del suelo.
29. Erosión.
- Polución de ruido.
30. Ruido.

ASPECTOS ESTÉTICOS

Suelo.

31. Material geológico superficial.
32. Relieve y topografía.
33. Anchura y alineación.

Aire.

34. Olor y visibilidad.
35. Sonidos.

Agua.

36. Apariencia del agua.
37. Interfase entre tierra y agua.
38. Olor y material flotante.
39. Superficie del agua.
40. Márgenes arboladas y geológicas.

Biotopos.

41. Animales domésticos.
42. Animales salvajes.
43. Diversidad de flora.
44. Variedades en los tipos de vegetación.

4. ASPECTOS DE INTERES HUMANO.

Valores educativos y educativos.

45. Arqueológicos.
46. Ecológicos.
47. Geológicos.
48. Hidrológicos.

Valores históricos.

49. Arquitectura y estilos.
50. Acontecimientos.
51. Personajes.
52. Religiones y culturas.

Sensaciones.

53. Admiración-inspiración.
54. Aislamiento-soledad.
55. Misterio.
56. Identificación con la naturaleza.

Modo de vida.

57. Oportunidades de empleo.
58. Vivienda.
59. Interacciones sociales.

Cada una de estas variables o factores analizados tiene un valor óptimo (Pn peso específico del factor) en condiciones ideales de calidad ambiental. Este valor óptimo ha de contrastarse con el grado de deterioro o conservación (Cn peso o índice actual del factor) que presenta cada variable en la unidad ambiental. El índice varía entre 0, calidad nula, y 1, máxima calidad del factor. Del resultado de multiplicar el peso específico de una variable, por el índice de calidad que presentan en la unidad, se obtiene el valor relativo del factor:

$$\text{Valor relativo del factor } n = P_n \times C_n$$

La sumatoria de todos estos valores recoge una aproximación cuantitativa de la calidad ambiental de la unidad, tomando como patrón de referencia el valor 1.000 que es el resultado de la suma de los pesos específicos o valores óptimos.

$$\text{Valor relativo total de la unidad} = \sum P_n \times C_n$$

Por lo que se obtendrá, tras aplicar este método, un valor relativo total comprendido entre 0 y 1.000 de calidad ambiental en la unidad estudiada. Que se traducirá de acuerdo con la siguiente tabla.

VALOR RELATIVO TOTAL: CALIDAD AMBIENTAL DE LA UNIDAD.

< 300	Muy baja
300-400	Baja
400-550	Media
550-700	Alta
> 700	Muy alta

Así las unidades que reflejen un mayor valor relativo total de calidad ambiental serán las que presenten un estado de conservación más avanzado, y por lo tanto mayor vulnerabilidad. Y en consecuencia las que sufrirán mayor impacto, de forma que las actuaciones que se desarrollen sobre ellas estarán más limitadas y condicionadas.

• **CAPACIDAD DE ACOGIDA**

La capacidad de acogida representa la relación del medio con las actividades humanas, refiriéndose al grado de idoneidad o mejor uso de éste, teniendo en cuenta la fragilidad y la aptitud de la unidad ambiental

VALORACIÓN DEL MÉTODO.

considerada. Se trata de evaluar la concertación entre la debilidad del medio y su potencialidad para acoger una acción.

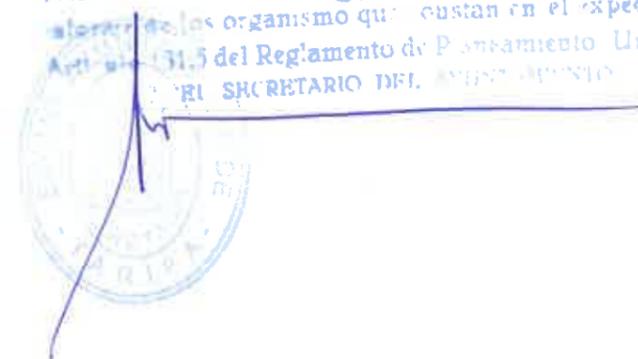
Con ello se pretende que la mejor situación para una calificación de suelo es aquella en la que coinciden la máxima aptitud y el mínimo impacto negativo, o el máximo positivo, punto de convergencia de los intereses del promotor del proyecto y la conservación del medio.

La capacidad de acogida, entendida como el grado de idoneidad para albergar el uso propuesto, en este caso del suelo objeto de la Modificación, se analiza combinando la aptitud con la fragilidad, obteniéndose en base a la siguiente matriz:

		APTITUD			
		NULA	BAJA	MEDIA	ALTA
FRAGILIDAD/CALIDAD	MUY BAJA	EXCLUYENTE	BAJA	ALTA	MUY ALTA
	BAJA		MUY BAJA	MEDIA	ALTA
	MEDIA			MUY BAJA	BAJA
	ALTA				
	MUY ALTA				

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 los organismos que constan en el expediente de conformidad con el artículo 11.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



3.4.1 Aptitud

La aptitud media del suelo para el uso propuesto se obtiene analizando los siguientes factores:

RESOLUCIÓN: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en sesión Colegiada el día 23 NOV. 2017, y se le remite a informe de los organismos que surten en el expediente Artículo 255 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

FACTORES	ANÁLISIS DEL SUELO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	APTITUD (nula=0, baja=1, media=2, alta=3)
Abastecimientos	Existencia de depósito de agua potable y red de abastecimiento en la parcela.	3
Saneamiento	La finca de actuación se localiza junto a edificaciones ya conectadas a estos servicios, y en funcionamiento.	3
Suministro eléctrico	Presencia de redes de suministro eléctrico en el ámbito de actuación, que deben ser soterradas.	2
Comunicaciones	Parcela colindante con C/ Batalla del Salado, en el núcleo urbano de Tarifa, a < 1 km de la N-340.	3
Distancia a núcleos urbanos	Parcela colindante con el núcleo urbano de Tarifa.	3
Especies protegidas	No hay presencia de especies protegidas en la zona de estudio.	3
Fauna silvestre	Predominio de fauna asociada a pastos y actividades agrícolas, que se encuentra distribuida por la mayor parte de la zona de estudio	3
Vegetación actual	Pastizal alterado por pastoreo	2
Hidrología superficial	No existen masas de agua continentales en la parcela de estudio.	3
Hidrología subterránea	No existen acuíferos en el ámbito de actuación del proyecto.	3
Interés ecológico	Presencia de una vía pecuaria no deslindada que cruza la parcela en su parte oeste. El resto de la zona de estudio presenta bajo valor ecológico.	2
Interés cultural	A falta de la realización de las actividades arqueológicas pertinentes, no se encuentran elementos señalados como Bienes de Interés Cultural o Patrimonio Inmueble en el ámbito de actuación, si bien existen elementos de carácter histórico que deben ser conservados.	2
Interés recreativo	Zona potencialmente aprovechable para uso recreativo.	1
Inundabilidad	La parcela no se encuentra en una zona inundable	3
Pendientes	La mayor parte de la zona presenta pendientes suaves (3 – 10%) o medias (10 – 20%), si bien hay también zonas de pendientes altas (>20%).	2
Tipo de propiedad	Propiedad privada de la parcela	3

RESUMEN: 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 informar al organismo que concierne en el expediente. **Artículo 10.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico**
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Riesgo de deslizamientos	El ámbito de actuación presenta un bajo riesgo de deslizamientos de ladera	3
Uso agrícola	No hay usos agrícolas en la zona.	3
Uso forestal	Existe un uso forestal del ámbito, pero las comunidades vegetales que se encuentran son las correspondientes a una etapa de degradación del ecosistema. No se producen actividades asociadas a este tipo de uso.	2
Uso industrial	No hay usos industriales en la zona	3
Uso urbano	Existencia de usos urbanos en la zona colindante con el ámbito de actuación	3
APTITUD MEDIA: 2,62		= ALTA

El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el **23 NOV. 2017**, y fue el remitido a la Comisión de Urbanismo en el expediente de modificación del Reglamento Urbanístico del Ayuntamiento de Tarifa.



3.4.2 Fragilidad/Calidad

Matriz de determinación de calidad ambiental obtenida en el ámbito de actuación aplicando la metodología detallada anteriormente:

Ecológicas			250	41,6	Aspectos estéticos			200	77,8
Especies y poblaciones terrestres			76	30,8	Suelo			60	50
1. Pastos	18	0,6	10,8	31. Material geológico superficial	20	0,9	18		
2. Cultivos	18	0	0	32. Relieve y topografía	20	0,8	16		
3. Vegetación natural	20	0,4	8	33. Anchura y alineación	20	0,8	16		
4. Avifauna	20	0,6	12	Aire			28	15,4	
Especies y poblaciones acuáticas			60	0	34. Olor y visibilidad	14	0,7	9,8	
5. Vegetación natural	30	0	0	35. Sonidos	14	0,4	5,6		
6. Aves acuáticas	30	0	0	Agua			72	0	
Hábitats y comunidades terrestres			54	10,8	36. Apariencia del agua	12	0	0	
7. Cadenas alimentarias	14	0,2	2,8	37. Interfase tierra – agua	12	0	0		
8. Especies raras y en peligro	14	0	0	38. Olor y material flotante	14	0	0		
9. Diversidad de especies	14	0,4	5,6	39. Superficie del agua	14	0	0		
10. Usos del suelo	12	0,2	2,4	40. Márgenes arboladas y geológicos	20	0	0		
Hábitats y comunidades acuáticas			60	0	Biotopos			40	12,4
11. Cadenas alimentarias	14	0	0	41. Animales domésticos	8	0,2	1,6		
12. Especies raras y en peligro	16	0	0	42. Animales salvajes	10	0,2	2		
13. Diversidad de especies	16	0	0	43. Diversidad de flora	12	0,4	4,8		
14. Características fluviales	14	0	0	44. Variedades tipos de vegetación	10	0,4	4		
Contaminación ambiental			375	103,2	Aspectos de interés humano			175	68,2
Calidad del agua			250	18	Valores educativos			48	16,8
15. Pérdidas hidráulicas en cuenca	30	0,6	18	45. Arqueológicos	12	0,6	7,2		
16. Contenido fecal	30	0	0	46. Ecológicos	12	0,4	4,8		
17. Nitrógeno inorgánico	25	0	0	47. Geológicos	12	0,2	2,4		
18. Fósforo inorgánico	25	0	0	48. Hidrológicos	12	0,2	2,4		
19. Plaguicidas	30	0	0	Valores históricos			55	31	
20. Variación caudal de corrientes	25	0	0	49. Arquitectura y estilos	15	0,6	9		
21. Sólidos totales disueltos	30	0	0	50. Acontecimientos	15	0,6	9		
22. Sustancias tóxicas	30	0	0	51. Personales	10	0,4	4		
23. Turbidez	25	0	0	52. Religiones y culturas	15	0,6	9		
Calidad del aire			50	35,2	Sensaciones			36	10,8
24. Monóxido de carbono	12	0,6	7,2	53. Admiración-inspiración	9	0,2	1,8		
25. Hidrocarburos	12	0,6	7,2	54. Aislamiento-soledad	9	0,4	3,6		
26. Partículas	12	0,8	9,6	55. Misterio	9	0,4	3,6		
27. Partículas olorosas	14	0,8	11,2	56. Identificación con la naturaleza	9	0,2	1,8		
Polución del suelo			50	40	Modo de vida			36	9,6
28. Uso del suelo	25	0,8	20	57. Oportunidades de empleo	12	0,2	2,4		
29. Erosión	25	0,8	20	58. Vivienda	12	0,2	2,4		
Polución de ruido			25	10	59. Interacciones sociales	12	0,4	4,8	
30. Ruido	25	0,4	10	Total Unidad Σ P_n x C_n			1000	290,8	

NOTA: Las filas resaltadas en gris muestran la sumatoria de la calidad ambiental que presenta cada grupo y conjunto de variables.

Por lo tanto, en el ámbito de actuación del Proyecto de Modificación Urbanística, la calidad ambiental que se ha obtenido es BAJA (307). La cercanía al núcleo urbano de Tarifa unida al abandono que sufre la zona reduce notablemente su calidad ambiental, tanto desde el punto de vista de la biodiversidad existente, como paisajístico y de aprovechamiento humano.

3.4.3 Acogida

De este modo se ha estimado que a partir de la calidad ambiental baja y una alta aptitud que presenta el ámbito de actuación para el uso urbanizable propuesto, se deduce una elevada capacidad acogida.

MATRIZ DE ACOGIDA

		APTITUD URBANIZABLE			
		NULA	BAJA	MEDIA	ALTA
FRAGILIDAD/CALIDAD AMBIENTAL	MUY BAJA		BAJA	ALTA	MUY ALTA
	BAJA		MUY BAJA	MEDIA	ALTA
	MEDIA			MUY BAJA	BAJA
	ALTA				
	MUY ALTA				
EXCLUYENTE					

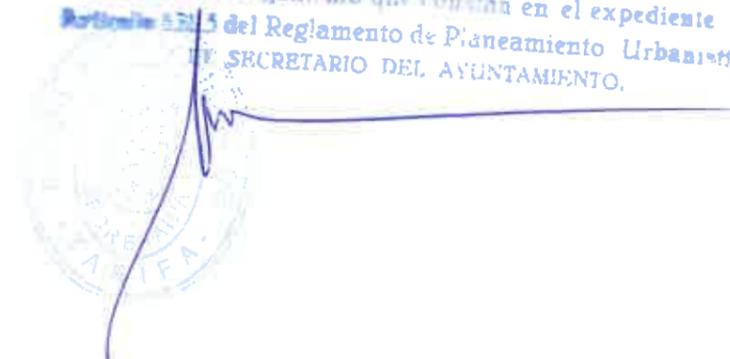
El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 2-3-NOV-2017 y fué el remitido a la instancia del organismo competente en el expediente. Artículo 71.1 del Reglamento Urbanístico. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

3.5 ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS EN MATERIA DE AGUAS

3.5.1 Dominio Público Hidráulico e inundabilidad

Se aporta, junto con el presente Estudio Ambiental Estratégico, Estudio Hidrológico Hidráulico de la cuenca de Albacerrado, en el que se abordan los aspectos relativos al Dominio Público Hidráulico e inundabilidad en el sector de Albacerrado.

DECLARACIÓN: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV 2017 y fue el remitido a informe en los organismo que constan en el expediente Artículo 52.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



3.5.2 Abastecimiento

Se adjunta Certificado de Suficiencia procedente del órgano de la Cuenca Guadaleta-Barbate.

El presente Plan ha sido aprobado
previamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en
su sesión celebrada el día 2-3 NOV 2017, y fue el remitido a
informe de los organismos que constan en el expediente
Artículo 12.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

3.5.3 Saneamiento

Se adjunta Certificado de Suficiencia de la red, procedente de la empresa que gestiona el ciclo del agua en la zona (AQUALIA).

El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Albacerrado el día 23 Nov. 2017, y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



3.6 DESCRIPCIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO

En el epígrafe 3.1.9 se aborda una descripción de los usos actuales del suelo en la zona de estudio, debido a la conexión que estos tienen con el análisis ambiental del territorio abordado en el epígrafe 3. Así, tal y como se detalla en dicho apartado, en la zona de estudio destacan los aprovechamientos forestales y los agrícolas, fundamentalmente cultivos herbáceos mayoritariamente de secano. El trigo destaca como el cultivo más extendido en el año 2012 en el término municipal de Tarifa (datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía). La situación espacial de dichos usos se representa en el *Mapa 13. Usos del suelo actuales*.

En concreto, en el ámbito de Desde el punto de vista urbanístico, el suelo objeto de la Modificación Urbanística, con un área de 16,69 ha, se clasifica en el PGOU vigente como **No Urbanizable de carácter natural o rural**.

Desde el punto de vista ambiental, según el Mapa de Usos y Coberturas Vegetales del Suelo en Andalucía 1:25.000 de la Junta de Andalucía, los usos del suelo correspondientes a la parcela donde se localizan los terrenos objeto de la Modificación están catalogados como "Superficies forestales y naturales" (ver *Mapa 13. Usos del suelo actuales*); en el caso de la parcela en la que se localiza el proyecto, esta superficie se corresponde con pastizales anuales. Se trata de una zona alterada por la actividad minera previa en la que, por abandono y uso ganadero, se desarrolla dicho pastizal.

En cuanto a las edificaciones existentes en el ámbito de actuación, a partir de información cartográfica suministrada por el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, destacar que no se localizan edificaciones patrimoniales de interés arqueológico, histórico o cultural inventariadas. En el Mapa 15. Patrimonio se representan las edificaciones de interés arqueológico, histórico o cultural más cercanas a los terrenos afectados por la Modificación.

Existen infraestructuras y alteraciones geomorfológicas ligadas a la actividad minera que existió en el pasado en los terrenos objeto de estudio, las cuales han sido descritas en el epígrafe 3.2.

RESOLUCIÓN El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 3-NOV-2017 y fue remitido a los organismos que constan en el expediente del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



3.7 DESCRIPCIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

A continuación se recopilan los principales datos de carácter socioeconómico en el municipio de Tarifa, obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía):

Tabla 3.5. Aspectos socioeconómicos en el municipio de Tarifa. Fuente: IEA.

DATO SOCIO-ECONÓMICOS		VALOR	
EXTENSIÓN SUPERFICIAL (km ²)		419,7	
Nº NÚCLEOS QUE COMPONEN EL MUNICIPIO		8	
POBLACIÓN	Población total (2013)	18.085	
	Incremento relativo de la población entre 2012 y 2013	0,68 %	
	Densidad de población (hab/km ²)	42,80	
	% de población por grupos de edad (2013)	< 20 años: 20,20%	
		20 – 65 años: 65,21%	
		> 65 años: 14,59%	
	Número de extranjeros (2013)	1.791 (9,90% población total)	
Procedencia principal extranjeros (2013)	Alemania		
EDIFICIOS Y VIVIENDAS	Número de edificios (2011)	4.760	
	Viviendas familiares principales (2011)	6.578	
SOCIEDAD	Centros públicos de educación (2012)	Infantil: 6, Primaria: 5, E.S.O.:4, Bachillerato: 1, C.F. Grado Medio: 1, C.F. Grado Superior: 1	
	Bibliotecas públicas (2012)	2	
	Centros de salud (2012)	1	
	Consultorios (2012)	3	
	Número de farmacias (2013)	6	
	Oficinas bancarias (2012)	9	
	Consumo energía eléctrica residencial (2012)	27.203	
	Líneas telefónicas (2013)	7.356	
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Establecimientos con actividad económica (2013)	1.146	
	Principales actividades económicas según número de establecimientos (2013)	Comercio (365) Hostelería (236)	
AGRICULTURA	Sup. cultivos herbáceos (2012)	5.620 ha	
	Principal cultivo herbáceo	Trigo (1.037 ha)	
	Sup. cultivos leñosos (2012)	14 ha	

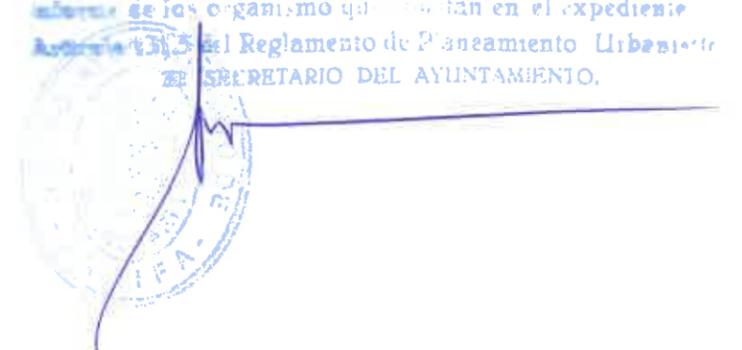
DATO SOCIO-ECONÓMICOS		VALOR
TRANSPORTES	Principal cultivo leñoso	Peral (13 ha)
	Vehículos turismos (2013)	6.765
	Vehículos matriculados (2013)	190
	Autorizaciones de transporte (2013)	Taxis: 18; mercancías: 41; viajeros: 18
TURISMO	Restaurantes (2009)	86
	Hoteles (2013)	23
	Hostales y pensiones (2013)	37
	Plazas en hoteles (2013)	1.634
	Plazas en hostales y pensiones (2013)	918
MERCADO DE TRABAJO	Paro registrado (2013)	2.492
	Contratos registrados (2013)	6.745 (378 indefinidos)
	Trabajos eventuales agrarios subsidiados (2013)	4
CATASTRO INMOBILIARIO	Nº parcelas catastrales: solares (2012)	743
	Nº parcelas catastrales: edificadas (2012)	2.820

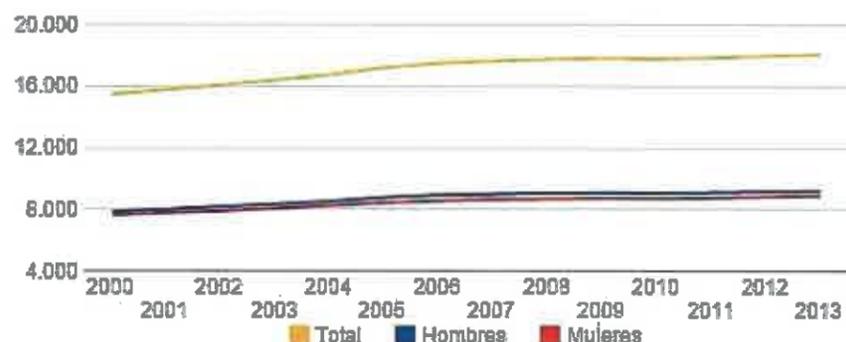
Además de los datos socio-económicos actuales reflejados en la tabla anterior, existen algunas variables para las que resulta interesante realizar un análisis de la tendencia temporal que siguen en el municipio de Tarifa:

- o La población del municipio, que actualmente se sitúa en 18.085 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.

RESOLUCIÓN de presente Plan ha sido provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, acordada el día 23-NOV-2017 y fue el remisión a los organismos que concurren en el expediente de modificación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Tarifa.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.





Fuente: IINE

Gráfico 3.9 Evolución del número habitantes de Tarifa entre 2000 y 2013.

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía.

- o El paro en el municipio de Tarifa, que actualmente se sitúa en 2.492 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.

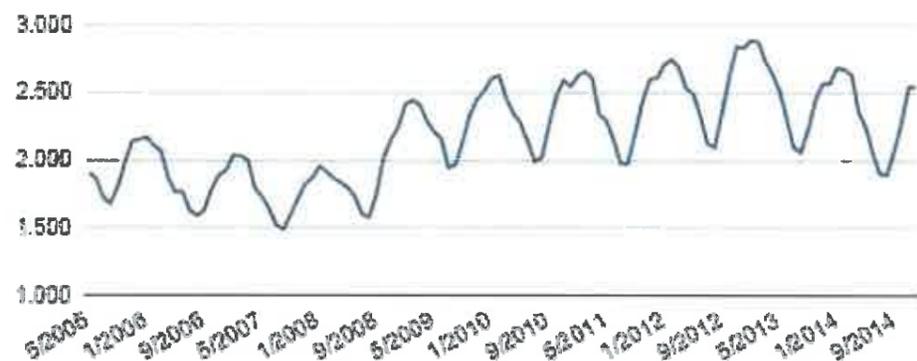


Gráfico 3.10. Evolución del paro en Tarifa entre 2005 y 2014. Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal.

Esta importancia que tiene el turismo en el municipio pone de manifiesto la relevancia de llevar a cabo proyectos de fomento de la actividad turística, en los que se aproveche una de las principales potencialidades de la zona objeto de estudio para elevar el nivel de vida y bienestar los habitantes de Tarifa. Además, el desarrollo de la propuesta tiene como objetivo la desestacionalización de la actividad turística, generando para ello equipamientos y servicios que permitan la demanda turística durante todo el año, permitiendo con

ello el empleo permanente y una reducción del paro durante los meses en los que actualmente se sitúan los picos más elevados.

Puesto que el objeto del cambio de clasificación propuesto supondrá el establecimiento de una zona turística, el proyecto requiere de un informe de la consejería competente en materia de turismo sobre la incidencia sobre el sector.

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 órganos que figuran en el expediente. Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

3.8 DETERMINACIÓN DE ÁREAS RELEVANTES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE CONSERVACIÓN, FRAGILIDAD, SINGULARIDAD, O ESPECIAL PROTECCIÓN

En base a la información procedente de la REDIAM, así como de la Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía, ya analizada en los epígrafes anteriores, el ámbito de actuación no se enmarca ni contiene en su interior ninguna superficie catalogada con alguna figura de protección. (Ver Mapa 16. Espacios Protegidos).

Como se ha remarcado anteriormente, el paisaje en la zona de estudio es variado, pudiéndose distinguir hasta cinco comarcas paisajísticas: Sierras del Estrecho, la más extensa de la zona de estudio; Los Alcornocales, coincidiendo con el Parque Natural que lleva su nombre; Litoral Estrecho, en la zona costera atlántica; Campo de Gibraltar, en la parte este de la zona de estudio; y Campiñas de Sidonia, presente testimonialmente al norte de dicha zona. El ámbito de actuación del proyecto se enmarca en la comarca paisajística Sierras del Estrecho. Esta comarca se divide a su vez en unidades fisiográficas, de las cuales en el ámbito de actuación se localiza la correspondiente a "Pastizal", paisaje que no se considera relevante desde el punto de vista de la conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.

Hay que tener en cuenta, además, que el pastizal sometido al presente Estudio Ambiental Estratégico cuenta con las siguientes características:

- Corresponde con parcelas privadas, las cuales actualmente no están cumpliendo con las funciones ecológicas, agroganaderas y sociales propias de este tipo de ecosistemas.
- Los terrenos son colindantes con el núcleo urbano de Tarifa, perdiendo por tanto buena parte del atractivo que por sus características naturales pudiera tener.
- En buena parte de la zona de estudio se localizan como pastizales anuales vivaces como unidad paisajística, los cuales sí cumplen las funciones asociadas a este tipo de paisaje.

Por tanto, la Modificación Urbanística propuesta no supondrá una afección a un área relevante para la conservación, fragilidad, singularidad o especial protección.

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 tal efecto al organismo que concierne en el expediente Artículo 131.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

3.9 IDENTIFICACIÓN DE AFECCIONES A DOMINIOS PÚBLICOS

- Consultada la información cartográfica disponible (mapas topográficos, repositorios de información geográfica digital, ortofotografías,...) y comprobado sobre el terreno en visita de campo, se constata que los terrenos objeto de Modificación no afectan a dominio público hidráulico, ni por tanto, a ninguna de sus zonas adyacentes (servidumbre y zona de policía de aguas).
- Con respecto a la hidrogeología, según la capa de acuíferos en Andalucía obtenida a partir de la REDIAM, no hay ninguna masa de agua subterránea en el ámbito de actuación del proyecto, por lo que no existe afección relativa a este factor.
- Consultado el *Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía, 2012* (Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Junta de Andalucía), en los terrenos objeto de Modificación se localiza una vía pecuaria, tal y como se puede apreciar en la cartografía del presente documento. Esta vía se corresponde con la Colada del Puente de La Vega a Mojicas.

En el epígrafe 4, de Identificación y valoración de impactos, se detallarán las afecciones producidas al dominio público correspondiente a dicha vía pecuaria.

- Consultado el *Inventario de Montes Públicos de Andalucía a escala de detalle, 2012*. Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía, no existe afección a ningún monte público.

EL PLAN DE presente Plan ha sido aprobado
previamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en
su 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.

3.10 NORMATIVA AMBIENTAL DE APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

A continuación se relaciona la principal normativa ambiental de aplicación de carácter comunitario europeo, estatal y autonómico, que habrá de cumplirse además de la normativa sectorial a la que está sujeta la actuación que se pretende ubicar en el suelo objeto de la Modificación Urbanística.

Comunitaria:

- Directiva 85/337/CEE, de 27 junio 1985, del Consejo. Evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 97/11/CE, que modifica la Directiva 85/337/CEE, de 27 junio 1985, del Consejo. Evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 79/409/CEE, de 2 abril 1979, del Consejo. Conservación de las aves silvestres.
- Directiva 2008/102/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de noviembre de 2008, que modifica la Directiva 79/409/CEE del Consejo, relativa a la conservación de las aves silvestres, en lo que atañe a las competencias de ejecución atribuidas a la Comisión.

Estatal:

- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases, y Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 11/1997.
- Ley 5/2013, de 11 de junio, por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Ley 43/2003, de Montes.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante conservación de los hábitats naturales y la flora y fauna silvestres. Transposición al Ordenamiento estatal de la Directiva Hábitat.
- Ley 37/2003, de Ruido Ambiental.
- Real Decreto 1513/2005, de desarrollo de la ley 37/2003.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Autonómica:

La Comunidad Autónoma andaluza, en el ejercicio de su competencia legislativa, y en desarrollo de la normativa comunitaria (Directiva 85/337/CEE, modificada por la Directiva 97/11/CEE), y su transposición al ordenamiento estatal (Real Decreto Legislativo 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificado por la Ley 6/2001), ha desarrollado un conjunto normativo en materia de prevención ambiental cuyo texto principal es la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental. Actualmente se está a la espera de que se publiquen algunos reglamentos, como el caso del procedimiento de Evaluación Ambiental al que ha de someterse la presente Modificación. De este modo es de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.
- 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.
- Decreto 74/1996, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire (parcialmente vigente).
- Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
- Decreto 357/2010 por el que se aprueba el reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica.
- Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010.
- Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (parcialmente vigente).
- Ley 6/1996, de 18 julio, que modifica el artículo 20 de la Ley 2/1989, de 18 julio, de Espacios Naturales Protegidos.
- Ley 8/2003, de Flora y Fauna de Andalucía.

Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 2-3 NOV. 2017. y fue el remitido a organismo que suscriba en el expediente Reglamento de Planeamiento Urbanístico SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



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.

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.
- Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012) por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

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.



4 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

Tal y como se indica en el en el Anexo II.B de la ley GICA, el contenido mínimo de un Estudio Ambiental Estratégico debe incluir una Identificación y Valoración de Impactos derivados del planeamiento sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

4.1 EXAMEN Y VALORACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

En el epígrafe 2.5. Descripción de las alternativas consideradas, se describen tres posibles alternativas para la modificación propuesta:

- Alternativa 0: Situación actual.
- Alternativa 1. Desarrollo del Área de Oportunidad Guijo-Albacerrado.
- Alternativa 2. Desarrollo del sector denominado SUS TU-01 "Albacerrado-Ciudad del Surf" en el Área de Oportunidad Guijo-Albacerrado.

Con objeto de valorar cuál de estas alternativas es la más viable técnica, socioeconómica y ambientalmente, se ha realizado un análisis de alternativas, en el cual se han comparado las mismas en base a criterios urbanísticos, ambientales y sociales.

En la siguiente tabla se muestra de forma sintética la valoración de alternativas realizada:

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 concisan en el expediente de los artículos 14.2 del Reglamento de Planeamiento. Libros de EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



FACTOR	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Superficie a desarrollar	0 m ²	468.948 m ²	166.854 m ²
Usos actuales del suelo	-	Uso forestal, espacio de vegetación herbácea.	Uso forestal, espacio de vegetación herbácea.
Naturalidad / Alteración del terreno	No se altera el grado de naturalidad de los terrenos.	Los terrenos presentan un bajo grado de naturalidad, habiendo albergado un uso industrial precedente.	Los terrenos presentan un bajo grado de naturalidad, habiendo albergado un uso industrial precedente.
Situación respecto al núcleo urbano	-	El sector limita con suelo urbano.	El sector limita con suelo urbano. Crecimiento razonable en cuanto a superficie, del núcleo urbano.
Accesos	No se necesitan accesos.	El sector es fácilmente accesible por encontrarse junto al vial urbano Calle Batalla del Salado, a menos de 1 km de la N-340. Internamente, el desarrollo de toda el área supone la necesidad de acondicionar un entramado viario que conecte los diferentes espacios del sector.	El sector es fácilmente accesible por encontrarse junto al vial urbano Calle Batalla del Salado, a menos de 1 km de la N-340. Internamente se plantea un anillo que recorre todo el sector en su perímetro conectado en distintos puntos.
Abastecimiento y saneamiento	No se necesitan infraestructuras de este tipo. No se produce una mejora en el saneamiento y depuración de aguas del municipio	El desarrollo de toda el Área de Oportunidad supone la necesidad de nuevas infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.	El sector se localiza junto a edificaciones ya conectadas a estos servicios. La ejecución de la Alternativa supone una mejora en el saneamiento y depuración de aguas.
Medio biótico	No se produce alteración sobre el medio biótico.	No se han identificado elementos ambientales singulares que condicionen el desarrollo propuesto.	No se han identificado elementos ambientales singulares que condicionen el desarrollo propuesto.
Desarrollo económico y social	La no ejecución de una modificación en el planeamiento urbanístico general supone que no se desarrollarán usos residenciales y turísticos en el municipio más allá de los existentes actualmente.	Se pone en valor uno de los mejores espacios turísticos litorales para el desarrollo, que se enfoca a la creación de un desarrollo que desestacionalice la oferta turística actual, generando equipamientos y servicios que permitan su ocupación durante todo el año, y contribuyendo por tanto al desarrollo económico y social del municipio.	Se pone en valor uno de los mejores espacios turísticos litorales para el desarrollo, que se enfoca a la creación de un desarrollo que desestacionalice la oferta turística actual, generando equipamientos y servicios que permitan su ocupación durante todo el año, y contribuyendo por tanto al desarrollo económico y social del municipio.

Del análisis y valoración de alternativas realizado en la tabla anterior se concluye lo siguiente:

- Tal y como se establece en el POT del Campo de Gibraltar, se considera necesario, para mejorar la oferta turística existente y desestacionalizar la actividad económica del municipio, el desarrollo del Área de Oportunidad "El Guijo-Albacerrado".
- El desarrollo del Área de Oportunidad "Guijo-Albacerrado", enfocado 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.
- Ambientalmente, no se han identificado elementos singulares de flora, fauna o espacios naturales protegidos que impidan el desarrollo del área considerada en las alternativas 1 y 2.
- No obstante lo anterior, se considera que la Alternativa 1 pretende el desarrollo de un área de grandes dimensiones, con el riesgo que ello supone para la ejecución de un crecimiento urbano ordenado y acorde a las necesidades del municipio.
- La Alternativa 2 supone el desarrollo de un sector del área de oportunidad, el denominado "Albacerrado-Ciudad del Surf", con una superficie mucho menor que la considerada en la Alternativa 1 y que se considera suficiente para dar respuesta a la demanda turística del municipio.
- Paralelamente, el desarrollo de la Alternativa 2 supone una mejora adicional respecto a la situación actual, ya que la ejecución de la misma incluye una mejora en el saneamiento y depuración de aguas en el municipio de Tarifa.

En base al análisis realizado, se concluye que la alternativa más viable técnica, social y ambientalmente es la Alternativa 2. Desarrollo del sector denominado SUS TU-01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF" en el Área de Oportunidad Guijo-Albacerrado.

El presente Plan Urbanístico ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV 2017 y fue remitido a la Comisión de Planeamiento Urbanístico en el expediente de modificación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Tarifa.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

4.2 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

Una vez realizado el análisis ambiental del territorio afectado procede:

1. Identificación de los impactos ambientales que presumiblemente ocasionará el cambio de clasificación del suelo que contempla el Proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.
2. Valoración de estos impactos, con el objeto de determinar el grado de afección que cada acción provocará en el medio, y proponer medidas protectoras y correctoras que mitiguen estas afecciones.

Para ello se definen, en primer lugar, las acciones más representativas de producir impacto en la fase de ejecución y explotación, que están referidas tanto a los procedimientos necesarios para la implantación del complejo comercial, como a las acciones que pueden ser necesarias para urbanizar el terreno objeto de la Modificación del PGOU:

ACCIONES SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTO EN FASE DE EJECUCIÓN
Obras de abastecimiento/saneamiento/suministros
Tránsito de vehículos
Consumo recursos naturales: suelo, agua, energía
Demolición estructuras preexistentes
Eliminación de la vegetación existente
Movimientos de tierra
Construcción/edificación
Ejecución de accesos y/o aparcamientos
Vertidos y residuos
ACCIONES SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTO EN FASE DE EXPLOTACIÓN
Consumo de recursos: suelo, agua, energía
Contaminación lumínica
Contaminación del aire y del suelo
Ruidos y olores
Vertidos y residuos

Por otra parte, los factores ambientales sobre los que presumiblemente interaccionará cada acción serán los siguientes:

FACTORES AMBIENTALES SUSCEPTIBLES DE ALTERACIÓN
Hidrología superficial
Hidrología subterránea
Atmósfera
Suelo
Paisaje/relieve
Vegetación y fauna
Patrimonio natural y biodiversidad
Riesgos naturales
Vías pecuarias
Cambio climático
Patrimonio cultural
Medio socio-económico

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 informe de los organismos que existían en el expediente del Reglamento de Planeamiento Urbanístico SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

4.2.1 Identificación de impactos

4.2.1.1 Sobre las aguas

➤ Hidrología superficial.

- La actuación prevista en los suelos objeto del cambio de clasificación propuestos generará un consumo de agua, y la producción de aguas residuales, tanto en su fase de ejecución como de funcionamiento.
- No hay ningún curso de agua en el ámbito de actuación según información extraída de la REDIAM y del IGN, contrastada con los trabajos de campos realizados.

➤ Hidrología subterránea.

Al igual que ocurre en el caso de la hidrología superficial y utilizando también la información suministrada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, no existe ninguna masa de agua subterránea en el ámbito de actuación susceptible de verse afectada por el desarrollo del proyecto.

4.2.1.2 Atmósfera

La calidad atmosférica se verá reducida durante los trabajos de ejecución del residencial previsto en los suelos objeto de la Modificación, debido a la emisión de:

- Ruido, procedente tanto de la ejecución de las actividades derivadas de la ejecución del proyecto como de los vehículos y resto de maquinaria utilizados.
- Partículas sólidas: procedentes tanto del inadecuado transporte de materiales de obra, como por la combustión incompleta y polvo en suspensión procedente del tránsito de maquinaria y movimiento de tierras.
- Gases procedentes de la quema de combustibles fósiles en los vehículos y maquinaria que se emplearán en obra.
- Sustancias tóxicas y peligrosas: contaminantes procedentes de la gasolina, como el plomo y óxidos de plomo.

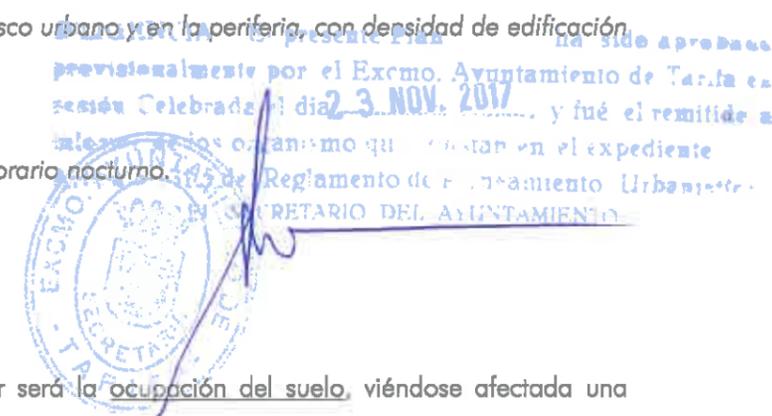
Durante el período de explotación de la zona según las actividades previstas, la calidad del aire se verá afectada sobre todo por el aumento de los niveles acústicos en el medio, debido esencialmente al tráfico rodado.

El suelo objeto de la Modificación se localiza junto a una zona urbana que ya posee iluminación artificial, por lo que la actuación prevista no causaría un impacto lumínico elevado en su entorno.

- La zona donde se encuadra la Modificación, una vez realizada ésta, se consideraría incluida en el área E3, definida en el artículo 63. Zonificación Lumínica de la Ley GICA como:

“E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

- 1.º Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.
- 2.º Zonas industriales.
- 3.º Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.
- 4.º Sistema general de espacios libres.”



4.2.1.3 Suelo

El principal impacto asociado a este factor será la ocupación del suelo, viéndose afectada una superficie de unas 16,69 ha. Otros impactos a tener en cuenta serán su compactación y la generación de residuos o vertidos que mermen su calidad, así como la potencial erosión que pueda sufrir la zona durante el período de realización de las obras.

4.2.1.4 Paisaje

La actuación contemplada supondrá un cambio local en el paisaje forestal existente, ya que se sustituye un uso natural del terreno por un uso urbano. De cualquier modo, este cambio no altera la estructura global del paisaje analizándolo desde una escala municipal, ya que no rompe la fisonomía de las unidades paisajísticas existentes dadas las reducidas dimensiones de la actuación y su localización aneja a la trama urbana.



Fotografía 4.1. Panorámica noreste-suroeste desde el ámbito de actuación hacia el núcleo urbano de Tarifa. La parcela objeto de la Innovación urbanística conecta con dicho núcleo, siendo colindante con la calle Batalla del Salado.

4.2.1.5 Afección a terrenos forestales

- De conformidad con lo establecido en el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, concretamente en el punto 4.3. “A los efectos previstos

en el párrafo anterior los Estudios de Impacto Ambiental correspondientes a tales instrumentos de planificación indicarán expresamente las posibles afecciones sobre terrenos o recursos forestales”, se informa que los terrenos objeto de la propuesta de cambio de clasificación son terrenos forestales, de modo que es de aplicación la consideración de estas afecciones.

En la parcela no existen recursos forestales que actualmente estén aprovechándose. Existen recursos potenciales que podrían ser utilizados (zona de pastoreo, ocio y recreo,...); no obstante, al tratarse de una parcela privada, su acceso es restringido y dichos recursos no están siendo explotados. De cualquier forma, existen terrenos circundantes al ámbito de actuación que sí cumplen esta funcionalidad, actuando como zonas de aprovechamiento ganadero y de ocio y esparcimiento.



Fotografía 4.2. Terrenos circundantes al ámbito de actuación utilizados como zona de pastoreo por parte de los ganaderos de la zona.

4.2.1.6 Vegetación y fauna.

- Actualmente en la parcela objeto de actuación existe vegetación natural, que corresponde, como se ha descrito anteriormente, a un pastizal continuo anual. Esta vegetación se destruirá con la realización de las obras derivadas de la Modificación Urbanística. No obstante, no se encuentran bajo ninguna figura de protección, ni a nivel de hábitat ni de especie protegida, ya que corresponde con un paisaje degradado por la proximidad al núcleo urbano de Tarifa y por el pastoreo que sufre en buena parte de su extensión.
- En cuanto a la fauna, en la zona de actuación está ligada al pastizal presente en el ámbito de actuación, y al núcleo urbano colindante por su cercanía a edificaciones, no habiéndose detectado especies amenazadas o en peligro de extinción.

- Los impactos que pudieran producirse sobre este factor, serán el atropello de algún ejemplar por el tránsito de vehículos y maquinaria durante la ejecución de los usos previstos, y la contaminación lumínica durante el funcionamiento de la actuación, aunque poco significativa por encontrarse la finca en un entorno urbano.

4.2.1.7 Patrimonio natural y biodiversidad (RENPA, Red Natura 2000).

El ámbito de actuación del proyecto no se localiza en espacios recogidos en la RENPA ni en Red Natura 2000.

- Otras figuras de protección.

En base a la información procedente de la publicación “Datos Espaciales de Referencia de Andalucía” de la Consejería de Economía, Modificación, Ciencia y Empleo, en la zona de actuación del proyecto no se encuentra ningún espacio recogido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz (PEPMF); de igual modo, tampoco se trata de un espacio protegido por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

4.2.1.8 Monte Público.

La zona de actuación no se localiza en terrenos de monte público.

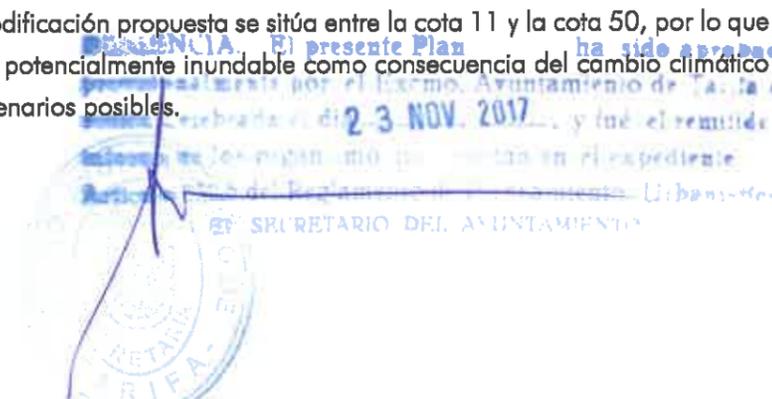
4.2.1.9 Vías pecuarias.

De acuerdo con lo establecido en el epígrafe 3.1.11, a partir de la documentación analizada y del Documento de alcance, se concluye que no existe afección de la modificación propuesta sobre las vías pecuarias.

4.2.1.10 Cambio climático

- Los cambios previstos en las temperaturas y precipitaciones en la zona de estudio como consecuencia del cambio climático se prevé que tendrán un impacto significativo en algunas de las actividades económicas principales del municipio de Tarifa, como es el caso de la agricultura. En cualquier caso no se prevé impacto ambiental ligado a estos cambios de la modificación propuesta.
- El ámbito de actuación de la Modificación propuesta se sitúa entre la cota 11 y la cota 50, por lo que no se está afectado por la zona potencialmente inundable como consecuencia del cambio climático ni siquiera en el peor de los escenarios posibles.

El presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su sesión de fecha 23 NOV. 2017, y leé el remite a la sesión de los plenos de Tarifa en el expediente de modificación del Reglamento de Urbanismo de Tarifa. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



4.2.1.11 Medio socio-económico

- Durante la ejecución, funcionamiento y mantenimiento de la actuación prevista en los suelos objeto de Modificación se generará un aumento de empleo en el área de influencia de la actuación, así como de la actividad socioeconómica, permitiendo mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
- Abastecimiento / saneamiento / suministros: en principio, y como se ha detallado en epígrafes anteriores, no se detectan dificultades para conectar la actuación prevista con las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministros existentes, por localizarse junto a edificaciones ya conectadas a estos servicios, y en funcionamiento.
- Movilidad / accesibilidad funcional: la localización de la actuación se considera idónea porque limita con suelo urbano, el correspondiente al núcleo urbano de Tarifa, siendo accesible por encontrarse junto a un vial urbano (colindante con Calle Batalla del Salado).

4.2.1.12 Patrimonio cultural

Con la información analizada en el momento del cierre de este Documento (epígrafe 3.2), no se han identificado elementos o bienes que pudieran verse afectados por la Modificación.

En todo caso, y como es preceptivo, se han iniciado trámites para el oportuno pronunciamiento de la consejería competente en materia de Patrimonio (ver Anejos II y III).

DECLARACIÓN: 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 en los organogramas en el expediente número 101.5 del Reglamento de Saneamiento Urbanístico.
El SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

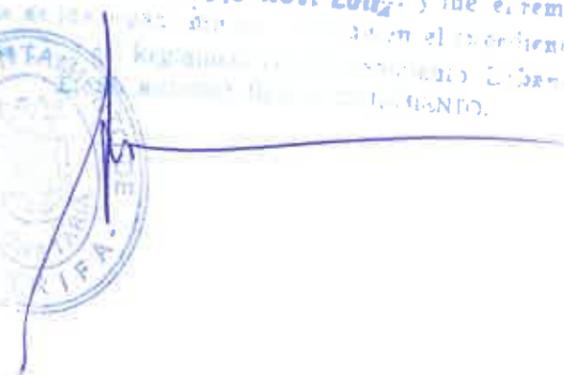
4.2.2 Valoración de impactos

La metodología empleada en la valoración de impactos se ha basado en el estudio de las interacciones que cada acción necesaria para ejecutar la modificación puntual produce sobre las variables ambientales seleccionadas.

Se ha desarrollado una matriz causa-efecto, mostrando en filas las acciones del proyecto susceptibles de producir impactos, y en columnas los factores ambientales que se pueden ver alterados por ellos. Posteriormente se ha evaluado el grado de afección que cada acción presumiblemente ocasionará, y finalmente se ha adaptado a una escala cromática el resultado de dicha evaluación, utilizándose diferentes colores según sea el impacto POSITIVO, COMPATIBLE, MODERADO, SEVERO y CRÍTICO.

Si bien existen diversas metodologías de valoración de afecciones en los Estudios de Impacto Ambiental, en este trabajo se ha decidido emplear una valoración cualitativa representada cromáticamente, para permitir la accesibilidad a este documento al público en general, de forma que se favorezca su comprensión, y porque en este caso es viable realizar este tipo de valoración, ya que GESTEMA SUR ha elaborado numerosos trabajos y estudios ambientales relativos a planes urbanísticos, y más concretamente en la costa andaluza, disponiendo de amplia experiencia en este tipo de proyectos, junto a la información recopilada y conocimiento sobre la zona de estudio.

El presente Plan ha sido aprobado
por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa
el día 23 NOV. 2017, y fue el remite
del Sr. Alcalde, Sr. D. [Nombre], en el expediente
de modificación puntual del PGOU Tarifa
del Sector SUS-TU-01 ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF.



La matriz de impactos resultante en base a estas consideraciones se adjunta a continuación:

		FACTORES AMBIENTALES										
		HIDROLOGÍA	ATMÓSFERA	SUELO	PASAJE/RELIEVE	VEGETACIÓN Y FAUNA	PATRIMONIO NATURAL	OTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN	MONTE PÚBLICO	VÍAS PECUARIAS	CAMBIO CLIMÁTICO	MEDIO SOCIOECONÓMICO
FASE DE EJECUCIÓN	ABASTECIMIENTO/ SANEAMIENTO/ SUMINISTROS											
	TRÁNSITO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA											
	CONSUMO DE RECURSOS NATURALES											
	DEMOLICIÓN ESTRUCTURAS PREEXISTENTES											
	ELIMINACIÓN DE VEGETACIÓN EXISTENTE											
	MOVIMIENTO DE TIERRAS											
	CONSTRUCCIÓN/ EDIFICACIÓN											
	EJECUCIÓN DE ACCESOS Y/O APARCAMIENTOS											
	VERTIDOS Y RESIDUOS											
	CONSUMO DE RECURSOS											
	CONTAMINACIÓN LUMÍNICA Y RUIDOS											
	VERTIDOS Y RESIDUOS											

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 organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Las previsible afecciones principales derivadas de la actuación, en caso de no llevarse a cabo medidas protectoras y correctoras, se producirán sobre los siguientes factores ambientales:

- Hidrología superficial y subterránea: el ámbito de actuación del proyecto no invade ningún curso de agua superficial ni se localiza sobre ninguna masa de agua subterránea, por lo que no se producirá impacto sobre dicho factor.
- Atmósfera: disminución de la calidad del aire durante la fase de ejecución, sobre todo debida a los movimientos de tierras, y al tránsito de vehículos y maquinaria. También durante la fase de funcionamiento, debido fundamentalmente al ruido generado por el tránsito de vehículos y a la contaminación lumínica asociada a un uso urbano de los terrenos.
- Suelo: este factor ambiental es el que se verá afectado en mayor medida como consecuencia de la realización del proyecto. El impacto producido sobre el suelo se considera principalmente para la fase de ejecución, que será cuando se produzca la ocupación del suelo. También se tiene en cuenta la compactación de éste por el paso de vehículos y maquinaria, y la posible afección por residuos y vertidos generados.
- Paisaje/relieve: el desarrollo urbanístico de la parcela originará un impacto visual que afectará al paisaje de la zona (ver *Mapa 17. Cuencas visuales*) además de generar contaminación lumínica (este factor no se considera crítico porque la actuación se localiza junto a otras edificaciones que ya aportan contaminación lumínica en el entorno).
- Vegetación y fauna: el principal impacto se produce por la ocupación de los recursos naturales y la afección sobre estos (suelo, eliminación de vegetación, reducción de la calidad atmosférica). También se contempla la posible afección por los vertidos y residuos generados, y, en el caso de la fauna, la contaminación lumínica tanto durante la fase de ejecución como de funcionamiento, así como el tránsito de vehículos y maquinaria que pudiera atropellar algún ejemplar.

No se verán afectados espacios incluidos en la RENPA, Red Natura 2000, montes públicos, ni otras figuras de protección.

Se considera un impacto positivo (beneficioso) en el medio socio-económico por el aumento de empleo y la calidad de vida de los ciudadanos al incrementarse la oferta turística en la ciudad.

La valoración del impacto al factor patrimonio cultural corresponderá a la Consejería de Cultura.

4.3 ANÁLISIS DE LOS RIESGOS AMBIENTALES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO. SEGURIDAD AMBIENTAL

El planeamiento propuesto en esta Modificación Urbanística no conlleva riesgos ambientales más allá de los identificados y evaluados anteriormente, por tratarse únicamente de un cambio de calificación de un suelo muy localizado junto a suelos urbanos y con todas las características que le son propias a este tipo de suelos.

DECLARACIÓN: 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 informe de los organismos que constan en el expediente **Artículo 151.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico**.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



5 ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

Se establecen en este punto las medidas protectoras y correctoras tendentes a minimizar los impactos ambientales contemplados en la identificación y valoración anterior.

5.1 MEDIDAS DE CARÁCTER PREVIO

Como medidas previas al inicio de la fase de ejecución, y de carácter genérico, se proponen las siguientes medidas:

- Inclusión en los proyectos de detalle para la actuación prevista de las medidas necesarias contempladas en este EsAE y resolución de Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual.
- Designación de personal responsable del cumplimiento de las medidas ambientales, que vigilará el cumplimiento de las medidas ambientales del modo previsto en este Estudio Ambiental Estratégico y en la resolución de la Consejería de Medio Ambiente sobre la Evaluación Ambiental a la que se somete la actuación. En este sentido se contratará una asistencia técnica ambiental a la dirección de obra que se encargue de:
 - Relaciones y permisos ante la administración ambiental.
 - Redacción del Proyecto de Integración Paisajística y Jardinería.
 - Antes del inicio de las obras, este responsable ambiental informará al personal de la obra sobre las afecciones ambientales y las medidas que se van a adoptar, facilitando al responsable del contratista un documento en el que se incorporen los teléfonos de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, el del Centro Operativo Provincial, SEPRONA, EMERGENCIAS, y el del responsable ambiental.
- Cumplimiento de la normativa de aplicación vigente, y solicitud y obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios antes del inicio de las actuaciones que lo requieran (en materia de residuos, calidad del aire, aguas,...).
- Balizamientos con cintas, estaquillas y cartel informativo, de la zona de trabajo y tránsito permitida, que coincidirá con el perímetro del suelo objeto de la Modificación propuesta.
- Establecimiento de las zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria, que deberán señalizarse e impermeabilizarse. Estas zonas estarán dentro del perímetro balizado como zona de trabajo, en ningún caso se producirá la ocupación de suelos no incluidos en el cambio de clasificación propuesto.
- Realizar tareas de mantenimiento y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias de los vehículos utilizados en obra (ITV de vehículos, marcado CE), con objeto de evitar problemas de contaminación por procesos de combustión defectuosos o desajustes que puedan provocar incrementos de emisiones de ruido o fugas, y vigilar que éstas no se producen.

Para garantizar un uso adecuado de toda la maquinaria de obra a emplear, se seguirá el Plan de Mantenimiento adjunto a este EsAE en el apartado *Documentación Asociada*.

DECLARACIÓN: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23-NOV-2017 y fue el remitido a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Cádiz, el del Centro Operativo Provincial, SEPRONA, EMERGENCIAS, y el del responsable ambiental.

Artículo 5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



5.2 MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS, RELATIVAS AL PLANEAMIENTO PROPUESTO

5.2.1 Sobre patrimonio ambiental

5.2.1.1.1 Mirador del Atlántico

Debido a que el sector dispone de una amplia panorámica de Atlántico, pudiendo divisar desde las costas de la Península Tingitana al sur, a las Playas de Los Lances y Bolonia hasta la Punta de Camarinal. Característica que, unida a la posibilidad de presenciar los pasos migratorios de las aves, dotan a esta zona de la finca de especiales condiciones para, con la intención de generar equipamientos de calidad y que permitan el conocimiento y divulgación de los valores naturales, se recomienda en fases urbanísticas posteriores (plan parcial) y una vez conocidas las dimensiones y distribución de las edificaciones del sector diseñar un espacio, plaza o mirador, que cumplan esta función. Incluso este espacio, sería interesante ubicarlo en la terraza o azotea de alguna edificación.

El funcionamiento de este espacio permitiría el acceso tanto por parte de la población de Tarifa como de los turistas al conocimiento de los valores naturales que caracterizan al municipio; lo cual contribuirá a un aumento del atractivo natural de la zona. Además, significará un aumento de los servicios que ofrece el municipio, favoreciendo la desestacionalización de la oferta turística.

5.2.1.2 Vías pecuarias: Colada del Puente de la Vega a Mojicas

Tal y como se ha detallado en el Inventario Ambiental del presente estudio, existe un solapamiento del ámbito de actuación con el trazado de una vía pecuaria: la Colada del Puente de la Vega a Mojicas.

Con el fin de conocer con mayor detalle el trazado inventariado por la Junta de Andalucía, 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 lo siguiente:

“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”.

Esta descripción no permite, con la información disponible por este equipo proyectista, corroborar el detalle del trazado reflejado en el inventario obtenido de la REDIAM.

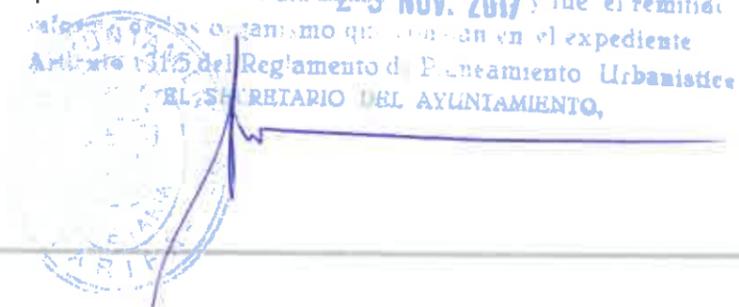
En cualquier caso, de cara a recoger una solución satisfactoria para ambas partes se ha realizado un análisis de los usos o funcionalidad de esta Colada, tanto actuales como potenciales:

- **Uso agroganadero.** La actual funcionalidad y conectividad de la vía, ocupada en su mayor parte por edificaciones del núcleo de Tarifa, está muy limitada. Además, al tratarse de un recorrido o trazado que podría considerarse un bucle, cuyo inicio y fin son otras vías pecuarias, no conecta espacios naturales, pastos, abrevaderos, descansaderos o cualquier otra infraestructura necesaria para el mantenimiento de los usos propios.
- **Uso ecológico.** El trazado de la Colada en general y en particular el tramo que afecta al sector urbanístico objeto de modificación, no presenta características que permitan la dispersión de especies de flora o fauna, mantenimiento de hábitats. La vía ni funciona ni funcionará (a escala humana) como centro de albergue o dispersión de biodiversidad local o regional.
- **Uso recreativo.** Las pendientes del trazado de referencia recogido en el inventario alcanzan en algunos puntos el 50% de desnivel, característica que condiciona su potencial. Además en la actualidad para acceder a ese trazado es preciso atravesar terrenos particulares, de acceso privado y restringido (vallados, cadenas, ...). De este modo, la posibilidad de usar el trazado del inventario para estos usos es inviable.

Estas circunstancias apuntan a que en el deslinde preceptivo se optase por ajustar el trazado definitivo a la carretera que linda al oeste del sector, o bien que se desafectase.

A pesar de ello, el promotor y el equipo proyectista, considerando el carácter integrador y funcional de la propuesta, ha previsto una medida encaminada a reconocer esta realidad y preservar la funcionalidad y viabilidad de futuras actuaciones de recuperación de esta Colada.

Se trata de ordenar espacios verdes libres al oeste del sector, de manera paralela a la carretera existente, en una banda de al menos 17,5 metros de anchura medidos a partir del borde de la carretera. Estos espacios libres dispondrán, como se ha indicado anteriormente, de un espacio para carril bici realizado con zahorras/alpañatas compactadas.



5.3 RELACIONADAS CON EL MODELO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD FUNCIONAL

5.3.1 Sobre la movilidad

Se tomarán las siguientes medidas para mejorar la movilidad en el ámbito de actuación del proyecto:

- **Creación de accesos e itinerarios peatonales:** en el Proyecto de Urbanización, partiendo del principio de que los protagonistas de los espacios urbanos son las personas, se incorporará el diseño y ejecución de itinerarios peatonales que conecten el actual núcleo urbano de Tarifa con la zona de actuación.

Se trata de espacios en los que no estará permitido el tránsito de vehículos a motor o cualquier otra actividad que dificulte el paso de personas. Estos itinerarios se diseñarán de forma que sus trazados, dimensiones, dotaciones y calidades de terminación permitan el uso y circulación, de forma autónoma y en condiciones de seguridad, a las personas con discapacidad.

Basándose en el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado mediante Decreto 293/2009, de 7 de julio, "todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos:

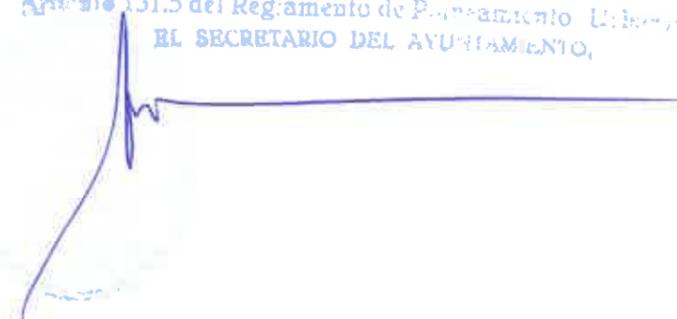
- *Discurrirá siempre de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel del suelo.*
- *La anchura mínima libre de obstáculos en todo su desarrollo será no inferior a 1,80 metros, para garantizar el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.*
- *Excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 metros.*
- *En el caso de que en viales existentes no sea posible, se resolverá mediante plataforma única de uso mixto. La acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente peatonal y la zona de vehículos. Deberá existir señalización vertical de aviso a los vehículos.*
- *En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.*
- *No presentará escalones aislados ni resaltes.*
- *Su pavimentación será antideslizante.*
- *La pendiente longitudinal máxima será del 6%*
- *La pendiente transversal máxima será del 2%*
- *En todo su desarrollo dispondrá de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento.*
- *Dispondrá de una correcta señalización y comunicación.*
- *Se garantizarán la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario de vehículos, pasos subterráneos y elevados.*

- *La altura máxima de los bordillos será de 12 cm, debiendo rebajarse a nivel del pavimento de la calzada en los pasos peatonales o mediante la creación de vados lo más cercano posible a las esquinas de la calle, cuando no existan aquellos.*
- *Cuando el itinerario peatonal accesible no disponga de línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente en límite edificado a nivel del suelo, éste se sustituirá por una franja de pavimento táctil indicador direccional, de una anchura de 40 cm, colocada en sentido longitudinal a la dirección del tránsito peatonal, sirviendo de guía o enlace entre dos líneas edificadas".*

La intención, aparte de recobrar el protagonismo de las personas frente a los vehículos, es facilitar a los residentes sus desplazamientos, evitando utilizar vehículos en sus desplazamientos cortos.

- **Disponibilidad de aparcamientos:** siguiendo las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa, se acondicionará un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas de alojamiento en parcela privada, y 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas de alojamiento anexa a la red viaria. Se considerará que una vivienda vacacional consume tres plazas de alojamiento turístico.
- **Parada de transporte,** si lo hubiera en el momento de puesta en servicio, en las inmediaciones del ámbito de actuación.
- **Carril bici:** se acondicionará un carril bici al oeste del sector, de manera paralela a la carretera existente, dentro de una banda de al menos 10 metros de anchura medidos a partir del borde de la carretera. Dicho carril bici será realizado con zahorras/alpañatas compactadas, mientras que las intersecciones con viales de acceso al sector se terminarán con piedra u hormigón impreso. Para ello, se aprovecharán los espacios verdes libres generados con el objetivo paralelo de preservar la funcionalidad y viabilidad de la vía pecuaria afectada por la Modificación Urbanística. En el epígrafe referente a las medidas sobre patrimonio ambiental se tratará la ordenación de estos espacios verdes libres al oeste del sector.
- **Estudio de tráfico que analice la adecuación y capacidad de las vías de acceso.** El Plan Parcial o, en su defecto, el Proyecto de Urbanización realizará un estudio sobre la frecuencia del tráfico en la zona de estudio, así como de la capacidad de las vías de acceso al nuevo sector.

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



5.4 RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES

5.4.1 Sobre la flora, fauna y sistemas

5.4.1.1 Especies vegetales

- Listado de exóticas invasoras:

Se prohíbe la utilización de especies exóticas invasoras en las actuaciones de restauración vegetal que se realicen, así como en los espacios verdes que se acondicionen en el ámbito de actuación. El Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, proporciona un listado de especies de flora catalogadas como exóticas invasoras. Este listado se refleja en la siguiente tabla:

Tabla 5.1. Listado de especies exóticas invasoras. Fuente: Real Decreto 630/2013.

Nombre científico	Nombre común
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa, acacia, acacia francesa.
<i>Agave americana</i>	Pitera común.
<i>Alianthus altissima</i>	Alianto, árbol del cielo, zumaque falso.
<i>Alternanthera philoxeroides</i>	Laguinilla, hierba del lagarto, huiro verde.
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosia.
<i>Arauja sericifera</i>	Planta cruel, miraguano.
<i>Asparagus asparagoides</i>	Esparraguera africana.
<i>Azolla spp.</i>	Azolla.
<i>Baccharis halimifolia</i>	Bácaris, chilca, chilca de hoja de orzaga, carqueja.
<i>Buddleja davidii</i>	Budleya, baileya, arbusto de las mariposas.
<i>Cabomba caroliniana</i>	Ortiga acuática.
<i>Carpobrotus acinaciformis</i>	Hierba del cuchillo, uña de gato, uña de león.
<i>Carpobrotus edulis</i>	Hierba del cuchillo, uña de gato, uña de león.
<i>Cortaderia spp.</i>	Hierba de la pampa, carrizo de la pampa.
<i>Crassula helmsii</i>	
<i>Cylindropuntia spp.</i>	Cylindropuntia.
<i>Egeria densa</i>	Élodea densa.
<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinto de agua, camalote.
<i>Elodea canadensis</i>	Broza del Canadá, peste de agua.
<i>Elodea nuttallii</i>	Broza del Canadá, peste de agua.
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Viña del Tíbet.
<i>Fallopia japonica</i>	Hierba nudosa japonesa.
<i>Hedychium gardnerianum</i>	Jengibre blanco.
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Perejil gigante.
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Redondita de agua.
<i>Ludwigia spp.</i>	Duraznillo de agua.
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	

Nombre científico	Nombre común
<i>Nicotiana glauca</i>	Tabaco moruno.
<i>Nymphaea mexicana</i>	Lirio amarillo.
<i>Opuntia dillenii</i>	Tunera india.
<i>Opuntia máxima</i>	Tunera común.
<i>Opuntia stricta</i>	Chumbera.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Agrio, agrios, vinagrera, vinagreras.
<i>Pennisetum setaceum</i>	Plumero, rabogato, pasto de elefante.
<i>Pistia stratiotes</i>	Lechuga de agua.
<i>Salvinia spp.</i>	Salvinia.
<i>Senecio inaequidens</i>	Senecio del Cabo.
<i>Spartina alterniflora</i>	Borraza.
<i>Spartina densiflora</i>	Espartillo.
<i>Spartia patens</i>	
<i>Tradescantia fluminensis</i>	Amor de hombre, oreja de gato.

- Relación de especies recomendadas

A la hora de diseñar las actividades de introducción de especies vegetales en el ámbito de actuación (restauraciones forestales, zonas ajardinadas y otros espacios verdes), es necesario tener en cuenta una serie de consideraciones. En primer lugar, las especies utilizadas serán autóctonas, prohibiéndose la utilización de especies exóticas invasoras cuya relación se muestra en la tabla anterior. En segundo lugar, se atenderá a criterios de biogeografía y bioclimatología para conocer la serie de vegetación del ámbito de actuación, así como las comunidades vegetales propias a dicha serie. Con esta información, el equipo de trabajo proporciona una lista de especies vegetales recomendadas, las cuales se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 5.2. Listado de especies vegetales recomendadas.

ESPECIE	Porte
<i>Quercus suber</i>	Árbol
<i>Ceratonia siliqua</i>	Árbol
<i>Chamaerops humilis</i>	Árbol
<i>Olea europea var. sylvestris</i>	Árbol
<i>Myrtus communis</i>	Arbusto
<i>Phillyrea angustifolia</i>	Arbusto
<i>Phillyrea latifolia</i>	Arbusto
<i>Pistacia lentiscus</i>	Arbusto
<i>Quercus coccifera</i>	Arbusto
<i>Rhamnus oleoides</i>	Arbusto

ESPECIE	Parte
<i>Rhamnus alaternus</i>	Arbusto
<i>Viburnum tinus</i>	Arbusto
<i>Calicotome villosa</i>	Matorral alto
<i>Cistus ladanifer subsp. ladanifer</i>	Matorral alto
<i>Cytisus scoparius subsp. bourgaei</i>	Matorral alto
<i>Erica arborea</i>	Matorral alto
<i>Jasminum fruticans</i>	Matorral alto
<i>Retama sphaerocarpa</i>	Matorral alto
<i>Teucrium fruticans</i>	Matorral alto
<i>Cistus crispus</i>	Matorral bajo
<i>Cistus monspeliensis</i>	Matorral bajo
<i>Cistus salviifolius</i>	Matorral bajo
<i>Genista hirsuta</i>	Matorral bajo
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Matorral bajo
<i>Thymus masticina</i>	Matorral bajo

- **Restauración del barranco sur.**

En epígrafes anteriores se ha detallado que el ámbito de actuación en el que se enmarca la Modificación Urbanística no se ha identificado la presencia de especies de flora o fauna protegidas, ni de comunidades recogidas en la Directiva Hábitat o en el más recientemente publicado Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar. Paralelamente, se ha constatado también, a partir de las visitas de campo realizadas a la zona de estudio, contrastadas con la información geoespacial disponible, que estos terrenos actualmente no forman parte de corredores naturales para la dispersión o mantenimiento de la biodiversidad.

A pesar de esta consideración, se propone como medida adicional llevar a cabo la **restauración del barranco que marca el límite del ámbito de estudio por el sureste**. El objetivo de esta medida consiste en proporcionar un espacio verde que funcione como un **corredor entre dos biotopos: la costa y la sierra**; de modo que conecte a las poblaciones de especies animales, principalmente de avifauna, presentes en la zona estudiada.

Para ello, se utilizarán especies autóctonas del listado recomendado en la **Tabla 5.2**. La restauración se desarrollará adaptándose a la singular topografía del barranco, aprovechando la morfología existente para la realización de un corredor efectivo. Se prohíbe expresamente la utilización de especies exóticas invasoras para llevar a cabo esta medida (ver lista de especies exóticas invasoras en **Tabla 5.1**). En todo caso se procederá a la repoblación alternativa de distintas especies evitando la homogeneización de la

vegetación y respetando las comunidades representativas de la serie de vegetación presente en el ámbito de actuación.

5.4.1.2 Fauna

- Se adecuarán las obras de drenaje para la fauna teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
 - o Las embocaduras de las obras de drenaje han de quedar libres, de forma que faciliten la entrada y salida de microfauna.
 - o En las arquetas de hormigón en las salidas de drenaje colocadas para evitar la erosión y la formación de cárcavas, se colocarán rampas suficientemente tendidas y rugosas para permitir la salida de la fauna de pequeño tamaño que caiga en ella.
- El alumbrado público se realizará mediante lámparas eficientes y de bajo consumo, y se utilizarán luminarias apropiadas para evitar el flujo de luz hacia el exterior; durante el horario nocturno, se disminuirá el flujo eléctrico salvo en los cruces.
- El proyecto contempla el soterrado de las líneas eléctricas, con lo que se disminuirá considerablemente el riesgo para la fauna. Por otra parte, esta acción conlleva la pérdida de oteaderos para las aves.
- Se adecuarán puntos de agua para la fauna, en las zonas verdes públicas.

5.4.2 Terrenos forestales

El uso de estos terrenos actualmente corresponde con un pastizal, en el cual no se realizan en los últimos años actividades de pastoreo. Además, apenas existe presencia de vegetación arbórea. De cualquier modo, el proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Tarifa incorporará un Plan de Autoprotección para las fases de ejecución y explotación de la actividad.

El objeto de dicho plan será mantener la vigilancia y medidas precisas de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, cuya última revisión corresponde al 28 de junio de 2010. Esta ley *"tiene por objeto defender los montes o terrenos forestales frente a los incendios y proteger a las personas y a los bienes por ellos afectados, promoviendo la adopción de una política activa de prevención, la actuación coordinada de todas las Administraciones en materia de prevención y lucha contra los incendios forestales y la restauración de los terrenos incendiados, así como el entorno y medio natural afectado"*.

Otras medidas a tomar serán:

- En los viales de acceso, así como en las vías más próximas a las zonas con vegetación natural, se colocarán señales en las que se prohíba arrojar basura, cigarrillos, o cualquier elemento que pueda representar un riesgo.
- Los viales de acceso y los interiores deberán mantenerse limpios de vegetación, con una faja limpia mínima de un metro, podrá existir vegetación arbórea de distinto porte siempre que no exista continuidad entre las copas.



5.4.3 Desarrollo de la actuación

5.4.3.1 Fases de desarrollo

Con objeto de proteger el deterioro ambiental que producen las fases de ejecución o de obras, es recomendable que la urbanización se desarrolle en una sola fase. La gestión de residuos, la funcionalidad (viales, accesos, saneamiento, ...) son aspectos que es preciso acometer en conjunto

Tras la urbanización, la edificación, es susceptible de provocar alteraciones sobre la calidad ambiental. El preceptivo Proyecto de Urbanización, y su Estudio Ambiental Estratégico, determinarán medidas específicas para tal fin.

5.4.3.2 Balizamiento de zonas sensibles

Durante la fase de obras se identificarán y balizarán las zonas sensibles del área de actuación que son:

- Cauces y barrancos.
- Edificaciones singulares: búnker.

Esta medida está especialmente dirigida a proteger de afecciones no previstas derivadas del trasiego de maquinaria y materiales. La maquinaria sólo podrá circular por los recorridos e itinerarios previstos, sin salirse de estos o estacionar temporal o permanentemente.

5.4.3.3 Señalización zonas especiales

El parque de maquinaria, ferralla, zonas de acopio de tierras vegetales, acopio de estériles, parque de materiales, parques de recogida selectiva de residuos,..., están consideradas como zonas de especial importancia.

La dirección de obra, a través de su asistencia técnica ambiental, informará a los trabajadores de la situación exacta de estos puntos y zonas.

El contratista articulará sanciones a los trabajadores que incumplan estas directrices pudiendo incluso llegar a la suspensión de empleo y sueldo.

5.4.4 Sobre los residuos

5.4.4.1 Residuos de la construcción

Se incorporará Estudio de Residuos de Construcción y Demolición al Proyecto de Urbanización; detallando presupuesto de transporte a vertedero e incorporándolo al presupuesto global, así como detallando operaciones de valorización in situ: por ejemplo, en la base de viales, muros y otros elementos susceptibles.

La maquinaria utilizada en las obras realizará los cambios de aceite y demás fluidos prescritos por el fabricante, en talleres especializados o en su caso, los aceites usados serán enviados a un taller o recogidos por un gestor autorizado. En el supuesto en que dichos cambios se realicen en la propia obra, se habrá de habilitar un lugar especialmente destinado al efecto, en el cual existan los recipientes adecuados para evitar

fugas y derrames. Se exigirá al propietario de la maquinaria, el perfecto estado de la misma, habiendo pasado las inspecciones técnicas periódicas (ITV) a las que obliga la ley. Se prestará especial cuidado en evitar derrames de gasoil durante los procesos de repostaje.

Se dispondrán contenedores destinados a recoger todos los residuos procedentes de la construcción, tales como plásticos, cartones, embalajes u hormigón, para su posterior traslado a vertedero controlado o a planta de reciclaje, según indicación de las autoridades municipales.

Se debe tener previsto un gestor autorizado de residuos peligrosos, para la recogida de residuos tóxicos y peligrosos.

Se tendrá en cuenta de forma específica, en el Plan de Gestión de Residuos que acompañe al Proyecto de Urbanización, la generación de residuos de fibrocemento derivados de la demolición de las infraestructuras hidráulicas existentes en el sector. Para ello, se dedicará un capítulo específico del citado Plan a la gestión de este tipo de residuo.

5.4.4.2 Residuos asimilables a urbanos (RSU)

El presente Estudio Ambiental Estratégico pretende fomentar métodos de recogida de residuos con un menor impacto ambiental y que permitan la optimización de recursos. Por ello, durante la fase de ejecución del Proyecto de Urbanización se estudiará la posibilidad de dotar al sector de un sistema de recogida de residuos soterrados.

En dicho Proyecto de Urbanización, por tanto, se diseñará una red de contenedores soterrados, atendiendo a las necesidades de la población residente con la máxima eficiencia y el menor impacto ambiental. En dicho diseño, se asignará una ubicación estratégica de contenedores y papeleras en viales y zonas verdes, para favorecer su utilización masiva por parte de los residentes y visitantes, tanto de las urbanizaciones, como de los complejos hoteleros, o de los recintos deportivos. Asimismo, se instalarán las papeleras necesarias en los caminos de acceso.

Se diseñará un sistema de recogida selectiva. Los destinos de estos residuos para su tratamiento corresponderán con instalaciones autorizadas recogidas en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía.

Los recintos hoteleros, observarán las siguientes medidas:

- o En las cocinas y servicios generales deberán disponer de envases para aceite y grasas de cocina y para residuos peligrosos, respectivamente.
- o Política de compromiso medioambiental: al efectuar las compras del hotel, evitar los grandes embalajes o acordar con el proveedor un sistema para su devolución. Elegir siempre productos a granel o en envases grandes, que además suponen un ahorro dado que se compran en mayores cantidades. En el restaurante, evitar en la medida de lo posible los envases individuales y los productos de usar y tirar. Sustituir los productos de aseo individuales (jabón, champú, gel...) por

dispensadores. Utilizar papel reciclado (blanqueado sin compuestos clorados y con un 50% de fibras reciclada), tanto para el uso interno como para folletos publicitarios o informativos

RESIDUOS:

- Se cumplirán los preceptos técnicos y administrativos recogidos en la normativa vigente de residuos relativos a la producción y posesión de residuos y su entrega a gestor autorizado, o a entidades que participen en un acuerdo voluntario o convenio de colaboración autorizado.

- Tanto en fase de obra como de funcionamiento se realizará una **gestión adecuada de residuos**:

* **No peligrosos**: disposición y mantenimiento actualizado de un libro de registro; almacenamiento por tipos, de forma segregada en contenedores específicos (orgánicos, envases, papel-cartón, vidrio, madera, metales, etc.), y puesta a disposición diariamente del Ayuntamiento, en caso de tratarse de residuos sólidos urbanos, o de gestor autorizado, en el resto de casos, y como mínimo una vez por semana, para ser llevados a vertedero legalizado; redacción y cumplimiento del "Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición" conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición; en caso de requerirse tierras, se obtendrán de canteras o préstamos debidamente legalizados; en caso de existir tierras sobrantes no tendrán como destino terrenos forestales ni de Dominio Público Hidráulico, y se destinarán a labores de restauración de espacios degradados, mejora agronómica de espacios agrícolas, acondicionamiento de fincas o, en su defecto, a zonas de depósito de sobrante de excavación previamente autorizadas. Se prohíben los depósitos de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello, debiéndose colocar contenedores de recogida selectiva de residuos en lugares de fácil visibilidad y acceso para los usuarios de la zona comercial. Para minimizar los olores se recomienda que estén soterrados.

* **Peligrosos**: disposición y mantenimiento actualizado de un libro de registro; inscripción del contratista como Pequeño Productor de Residuos Peligrosos en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos de Andalucía; presentación de informe anual a la DPCMA, y notificación inmediata en caso de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos, y cumplimiento en los supuestos de emergencia de la legislación sobre protección civil y los planes de actuación territoriales y especiales que le sean de aplicación, según el tipo de emergencia acontecida.

- En cuanto al envasado, los residuos se separarán de forma individual, y no se mezclarán, disponiéndose en envases de material apropiado correctamente sellados, que se dispondrán sobre cubetos de retención en caso de residuos peligrosos líquidos y se mantendrán en adecuado estado de limpieza. Los aceites usados se depositarán en un bidón de plástico, los filtros usados se depositarán en un contenedor de metal, y los restos de tierra contaminada con aceite o combustible se llevarán también a centro homologado.
- En cuanto al etiquetado, cada envase estará dotado de una etiqueta de dimensiones mínimas 10x10 colocada en lugar visible y con letra legible, que contendrá como mínimo la información que recoge

el artículo 14 del Real Decreto 833/1988, de 8 de febrero, con el pictograma representativo de la naturaleza de los riesgos que representa el residuo.

- En cuanto al almacenamiento, se dispondrá de una zona específica y señalizada para el almacenamiento de residuos peligrosos, protegida contra la intemperie (techada), la solera dispondrá de al menos una capa de hormigón que evite posibles filtraciones al subsuelo, y las dimensiones de esta zona deberán sobrepasar como mínimo 2 metros la anchura total de los bidones dispuestos.
- La entrega a gestor autorizado no excederá de los 6 meses, salvo autorización expresa de la DPCMA, y cuando los bidones llegue aproximadamente al 80% de su capacidad total, se comunicará a un gestor autorizado que debe retirar los contenedores, y cuando lo haga deberá expedir un certificado de aceptación.

Así, por ejemplo, los residuos obtenidos tras la decantación de las aguas grises, incluidos en la Lista Europea de Residuos con código LER 07 06 Residuos de la FFDU de grasas, jabones, detergentes, desinfectantes y cosméticos, deberán entregarse a un gestor autorizado.

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 remite a la Comisión Municipal de Urbanismo en el expediente de modificación del Plan de Ordenación Municipal de Urbanismo, en virtud de lo establecido en el artículo 115 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Ayuntamiento de Tarifa.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

5.5 SOBRE LA ENERGÍA

El Proyecto de Urbanización, con objeto de disminuir los consumos de energía reduciendo el impacto ambiental, diseñará las edificaciones teniendo en cuenta las condiciones climáticas. Así, se aprovecharán los recursos disponibles, como el agua, sol o el viento. Este último parámetro cobrará especial importancia debido a la magnitud y frecuencia de los vientos en el ámbito de actuación.

Con estos objetivos, el equipo de arquitectos que elabora el Proyecto de Urbanización tomará las determinaciones necesarias sobre las viviendas, edificación y dependencias teniendo en cuenta parámetros como orientación, iluminación solar, ventilación y materiales a emplear.

Asimismo, para el diseño de las edificaciones el Proyecto de Urbanización estudiará la posible utilización de cubiertas verdes. En la actualidad, este tipo de cubiertas verdes son un componente importante en el desarrollo urbano sostenible, aportando beneficios al medio ambiente urbano y a sus habitantes, a la vez que mejoran el balance energético de los edificios.

5.6 SOBRE AGUAS

- **No se realizarán vertidos, conexiones ni deposición de residuos** sin autorización administrativa del órgano de cuenca y/o municipal. Incluso pluviales.

- El agua requerida durante la fase de obras y el período de funcionamiento de las instalaciones tendrá justificada su calidad, volumen y procedencia legal, debiendo cumplirse lo establecido en la normativa vigente de aplicación.

- La urbanización contará con una red de pluviales independiente, que recogerá estas aguas para su utilización en el riego de zonas verdes (si finalmente no fuera así se deberá obtener la autorización de vertido a dominio público, en caso necesario); y las aguas negras se recogerán y trasladarán al colector perteneciente a la red municipal de saneamiento.

- Para favorecer el ahorro de agua para el consumo en la zona comercial, se propone la utilización de grifería con sistema automático de apertura y cierre.

- El horario de riego para las zonas ajardinadas será preferentemente nocturno o en las primeras horas de la mañana, para aprovechar al máximo el agua y minimizar los efectos de los fenómenos de evapotranspiración.

5.6.1 Abastecimiento

- Antes de dar por finalizada la urbanización se ha de asegurar que tiene realizadas las conexiones a la red de abastecimiento y que está en servicio la EDAR.
- Igualmente, se diseñará el sistema de modo que se consiga una optimización de las tuberías y estanqueidad de las juntas, para disminuir al máximo las pérdidas por infiltraciones y evaporación de las conducciones de suministro de agua.

- En los nuevos usos residenciales y hoteleros, así como los dotacionales y de servicios, se instalarán mecanismos de ahorro del consumo de agua en los grifos y cisternas de descarga doble.
- Se sectoriza toda la urbanización, tanto en lo referente a riego por goteo en alcorques y alberos, como en parques y jardines. En las arquetas se pueden disponer de programadores para optimizar las horas de riego.
- Para los establecimientos hoteleros y las viviendas:
 - Usar electrodomésticos de alta eficiencia energética
 - En la lavandería y en las cocinas utilizar las lavadoras y lavaplatos a carga completa.
 - Elegir grifos temporizados o de activación por célula en las zonas de servicios comunes.
 - Utilizar dispositivos de riego de bajo consumo.
 - Duchas con sistema rociador eficiente (mezcla con aire, reducción de caudal...)
 - Inodoros dotados de doble pulsador e interrupción de descarga.
- El proyecto no se considerará finalizado, hasta que no se realicen de forma eficaz las conexiones de agua potable y residual.

5.6.2 Saneamiento

- Para evitar el tratamiento innecesario de volúmenes de agua no contaminados, mejorando así la eficacia del proceso de depuración, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales será separativa.
- **Aguas grises:** el agua procedente de usos de higiene y limpieza (lavabo, ducha, limpieza hogar y cocina y lavadora), las denominadas aguas grises, después de un tratamiento de ultrafiltrado, se les dará un uso secundario, principalmente riego, antes de su traslado a la EDAR.

El tratamiento de aguas grises se realizará por microfiltración; con este tratamiento el agua puede usarse para regar por aspersión. Los residuos del sistema de microfiltración se recogerán periódicamente por un gestor autorizado para su eliminación de manera adecuada.

5.6.3 Cauces

Al igual que se ha indicado en epígrafes anteriores, no hay ningún curso de agua en el ámbito de actuación, por lo que no procede el establecimiento de medidas relativas a protección y conservación de ríos o arroyos.

Existe dentro del sector, en la zona sureste, una cuenca natural por donde discurren las aguas pluviales procedentes de la escorrentía de todo Albacerrado y en dirección al mar. Esta cuenca, si bien no forma parte de ningún Dominio Público Hidráulico, sí se ha considerado de interés por parte del equipo redactor del presente EsAE. Por ello, se proyecta en el epígrafe 5.4.1.1. la restauración del barranco en el que se inserta esta cuenca. Esta medida, además de los efectos positivos que tendrá sobre la flora y la fauna, ya descritos

en el citado epígrafe, también significará la conservación en buen estado de la cuenca por donde discurren las aguas pluviales procedentes de la escorrentía en el sector de Albacerrado.

5.7 SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

- **Contaminación por partículas de polvo:** durante la fase de ejecución del planeamiento, debido principalmente a los movimientos de tierra que se acometerán, se deberá reducir al máximo la contaminación atmosférica producida por acción de partículas de polvo. Para ello, se deberán regar todas aquellas zonas de obra donde se produzca un importante movimiento de maquinaria pesada, así como dotar de los correspondientes mecanismos aspiradores a aquellos procesos constructivos que generen importantes cantidades de polvo. Asimismo, los camiones que transporten tierra deberán ir cubiertos con una red para evitar desprendimiento de la carga.
- **Contaminación por ruido:** se deberá utilizar maquinaria de construcción que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía, y resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruidos y vibraciones.

La maquinaria deberá usarse adecuadamente con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros. Se respetará la legislación vigente en cuanto a niveles de emisión en determinados horarios, limitando los trabajos en horas nocturnas, especialmente en áreas residenciales. En caso de previsión de sobrepasar los umbrales de ruido permitidos, deberán instalarse pantallas antirruído en todo el perímetro de afección.

Deberá prestarse especial cuidado al mantenimiento correcto de la superficie de los viales procediéndose a sustituirlo por un pavimento que reduzca la emisión de ruido en los puntos que se considere pertinente.

Se limitarán los trabajos a horas diurnas, evitando cualquier tipo de actuación durante las horas de descanso.

Durante la fase de explotación, en los viales internos de las zonas destinadas a dotaciones y viviendas, así como a usos hoteleros, la velocidad de tránsito de vehículos estará limitada a 30 km/h, y se colocarán señales indicando que se está discurrendo por "Zona residencial".

- **Mejores Técnicas Disponibles:** se seguirá el principio de las MTD's (Mejores Técnicas Disponibles o BAT, Best Available Techniques) en el momento de definición y/o ejecución de proyectos. El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente define las MTD's como "aquellas tecnologías utilizadas en una instalación junto con la forma en que la instalación esté diseñada, construida, mantenida, explotada y paralizada, y siempre que sean las más eficaces para alcanzar un alto nivel de protección del medio ambiente en su conjunto y que puedan ser aplicadas en condiciones económica y técnicamente viables".
- **Contaminación lumínica:** en relación con la iluminación durante la fase de explotación, se diseñarán sistemas de iluminación inteligentes en zonas comunes, los cuales se activan con la presencia. Además, para mejorar la eficiencia energética y reducir la contaminación lumínica, los haces de luz de los dispositivos instalados irán dirigidos al suelo. Otras medidas serán el uso de sistemas de encendido-apagado como células fotoeléctricas o relojes astronómicos para asegurar que el alumbrado no

permanece encendido durante horas con luz natural; y utilizar sistemas de regulación de flujo lumínico que permitan reducir la luz, y por tanto el consumo, durante las horas de baja actividad en las calles.

En cuanto al alumbrado exterior privado, también se deberán observar algunas medidas:

- o Utilizar lámparas de bajo consumo y de luz roja en escaparates y rótulos publicitarios.
- o Establecer un horario de encendido y cierre de las luces de los escaparates y rótulos publicitarios.
- o Apagar las luces exteriores en jardines privados cuando no sean realmente necesarias.
- o Usar proyectores de pantallas asimétricas para iluminar fachadas y dirigir, siempre que sea posible, el flujo luminoso de arriba a abajo.

5.7.1 Atmósfera

EMISIÓN DE CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS:

- Se realizarán riegos periódicos de la zona de trabajo para disminuir la emisión de partículas sólidas en suspensión a la atmósfera, bajo la premisa del máximo ahorro de agua, adaptando los riegos a la época del año en que se realicen.

- La maquinaria y vehículos de obra circularán a velocidades inferiores a 15 km/h e irán cubiertos con lona cuando circulen cargados, para evitar la caída accidental de material y minimizar las emisiones de polvo.

- Se prohíbe expresamente la quema de cualquier tipo de residuo en la obra (residuos vegetales, restos de obra, etc), debiendo transportarse a vertedero o gestor autorizado.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:

Como se ha analizado e indicado en el Anexo-Estudio Acústico, la actuación no presenta afección sobre la calidad acústica, al no ser susceptible la Modificación de provocar afecciones.

Serán los usos, instalaciones y maquinarias que definitivamente se implante los que precisarán someterse al Decreto 6/2012, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, siendo en este caso el Ayuntamiento de Tarifa el responsable de la concesión de Calificación Ambiental.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA:

- El diseño de las instalaciones se realizará de forma que se favorezca el uso de iluminación por luz solar.
- Para la iluminación en el interior de las edificaciones se utilizarán luminarias de bajo consumo, tipo lámparas fluorescentes compactas (LBC), o LED's.
- En cuanto al sistema de alumbrado exterior, se estará a lo dispuesto en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

5.8 SOBRE EL SUELO

- El balance de tierras debe ser equilibrado: lo que se extrae de un lugar, se debe ubicar donde sea necesario de forma que los aportes externos sean mínimos. Si este balance no es cero, el excedente de tierra estéril se trasladará a la cantera situada en el sector.
- La tierra vegetal extraída será conservada para posteriores labores de restauración, ajardinamiento, zonas verdes, etc., por lo que se debe imposibilitar su mezcla con otros tipos de tierras, así como su compactación.
- Cuando se retire la tierra se procurará que esta sea depositada de manera adecuada, en montones no muy elevados (100 cm.), para evitar la compactación si se piensa volver a utilizarla como tierra vegetal.
- Evitar los vertidos accidentales sobre las zonas no dispuestas a tal fin, así como el cúmulo de residuos; tanto los vertidos como los residuos tendrán una localización clara.
- Previamente al comienzo de las labores de desbroce, y con el fin de minimizar la ocupación de suelo, se balizará con cintas de plástico y estaquillas el ancho de trabajo permitido así como los itinerarios que habrá de seguir la maquinaria, la zona de acopio de materiales, y las instalaciones auxiliares que se requieran. De esta manera se asegura la minimización del impacto sobre el suelo.
- Igualmente la zona de contacto entre la urbanización y las zonas proyectadas como espacios verdes públicos se balizarán antes del inicio de la ejecución, asegurando que no habrá ningún tipo de tránsito de maquinaria en su interior.
- La revegetación de las zonas afectadas se realizará de forma simultánea a las labores de ejecución, para disminuir la erosión de las mismas.

5.8.1 Suelo

- Durante el desarrollo de los trabajos de construcción se delimitarán y protegerán adecuadamente impermeabilizando las zonas en que se depositen o manejen sustancias (combustibles, lubricantes, hormigones, pinturas, etc.) cuyo vertido accidental puede suponer la contaminación del suelo y de las aguas superficiales y subterráneas, adoptándose frente a este riesgo las siguientes medidas:
- Los depósitos de almacenamiento de sustancias peligrosas y/o combustibles líquidos estarán sujetos a los requerimientos establecidos en la reglamentación específica de aplicación al respecto.
 - Las áreas de proceso, de almacenamiento y de operaciones de mantenimiento y limpieza serán pavimentadas.
 - Se dispondrá cerca de los posibles puntos de derrame de medios técnicos (trabajadores previamente formados) y materiales (guantes, palas para recoger el vertido, bidones estancos, sacos de material absorbente: serrín, arena, polímeros para hidrocarburos, barreras de

protección...), que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido, así como su propagación y posterior recogida y gestión.

- Los posibles derrames de productos químicos y combustibles que se produzcan en la instalación se recogerán en zona estanca (cubeto de retención) y, si es posible, se reutilizarán. En caso de no ser posible su reutilización se gestionarán como residuos peligrosos.
- Las zonas afectadas por los posibles derrames de productos químicos y combustibles se deberán limpiar utilizando material absorbente el cual será gestionado igualmente como residuo peligroso.
- Cualquier incidente, mayor de 3 m³, del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a la DPCMA de Sevilla, proceder a descontaminar el suelo afectado (aportando certificado de una ECCMA: Entidad Colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente) y entregar los residuos generados a gestor autorizado.

5.9 RELATIVAS A LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Serán condiciones básicas para la integración paisajística de la actuación las siguientes medidas:

- **Pantallas vegetales:** el Proyecto de Urbanización definirá la posible utilización de pantallas vegetales en todo el perímetro del ámbito de actuación, de modo que se consiga la integración paisajística del medio en el entorno. Para la ejecución de estas pantallas vegetales se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Adecuación a la morfología y la topografía del lugar.
- Mantenimiento de los elementos naturales o patrimoniales existentes y su armonización con la ordenación propuesta.
- Integración de la volumetría, materiales y texturas en el marco territorial o en la trama urbana preexistente.
- Soterramiento de líneas y tendidos eléctricos.
- No afectación visual a elementos significativos del paisaje, tales como hitos, escarpes, líneas de cornisas u otros elementos singulares.
- Para la selección de especies vegetales a utilizar para la ejecución de las pantallas vegetales se utilizarán especies autóctonas, teniendo en cuenta la relación de especies recomendadas en el presente documento en el apartado de medidas sobre flora, fauna y sistemas.
- Se dispondrá espacialmente la vegetación para lograr una buena relación visual con el entorno, de forma que oculte elementos no integrados en el paisaje, suavice formas geométricas y enmascare vistas desagradables.

- Integración de las antiguas plazas de cantera en espacios libres: el Proyecto de Urbanización, en su definición de los espacios libres urbanos, integrará las antiguas plazas de cantera que actualmente carecen de funcionalidad. Se eliminarán los residuos producidos en el pasado por esta actividad y se acondicionarán los terrenos sobre los que se asientan para conseguir esta integración.

5.9.1 Paisaje

- Para mejorar la calidad visual, se propone que se diseñe la zona ajardinada en el perímetro de las instalaciones, todo ello deberá incluirse como un anejo independiente del Proyecto de Ordenación/Construcción, detallando éste de manera discriminada el coste o presupuesto de paisajismo y jardinería.

-Se deberán ordenar los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, se establecerán medidas para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, accesos y desde los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de los edificios respecto a los panoramas exteriores y el uso de pantallas vegetales.

- Las formas constructivas se adaptarán al medio que les rodea y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno. En los taludes a ejecutar, si los hubiera, se realizarán, en lo posible, bancales en los que se pueda replantar.

- La zona de aparcamiento se deberán cubrir con umbráculos que faciliten el crecimiento de plantas trepadoras.

- El futuro Proyecto de Urbanización contemplará la integración paisajística a la hora de diseñar las mejores zonas para la ubicación de las edificaciones, considerando los puntos más sensibles paisajísticamente a partir del análisis realizado en el presente estudio junto con los análisis que se realicen con posterioridad como consecuencia del desarrollo de las distintas fases del proyecto.

5.9.2 Gestión de zonas verdes

Teniendo en cuenta los recursos limitados de las entidades locales y con objeto de asegurar una ejecución y mantenimientos adecuados de los espacios comunes y zonas verdes, se podría plantear una Entidad Urbanística de Conservación que garantice la limpieza y sobre todo que las especies de las zonas verdes, enraízan y crecen de acuerdo a lo proyectado; con la finalidad de cumplir su función de integración en el paisaje.

Destacar en este sentido que la afección compatible de la actuación en cuanto al paisaje se justifica con el efecto dispersante de las zonas verdes; si no hay zonas verdes adecuadas, hay mayor impacto.

5.9.3 Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático

No se han identificado efectos de la modificación propuesta sobre la incidencia del cambio climático en la zona de estudio, por lo que no se requiere el establecimiento de medidas en este ámbito.

De cualquier modo, dada la importancia del cambio climático como uno de los problemas ambientales más graves a los que se enfrenta el ser humano en el próximo siglo, cualquier proyecto, plan o programa debe tener en cuenta la adopción de medidas de mitigación del cambio climático. Se proponen aquí las siguientes:

- En las actuaciones realizadas fruto de la Modificación, se fomentará la eficiencia energética, tanto en la generación de energía (con técnicas como la cogeneración o biogás) como en su consumo (arquitectura bioclimática, reciclaje, reducción de residuos,...).
- Se llevará a cabo un Manejo integral del suelo y de los residuos adoptando las medidas descritas en los correspondientes apartados del presente epígrafe en el Estudio Ambiental Estratégico.
- La reducción proyectada en las precipitaciones durante el siglo XXI como consecuencia del cambio climático hace que cobre especial importancia llevar a cabo una adecuada gestión integral del agua en las actuaciones que se lleven a cabo.
- De forma general, las medidas planteadas en el epígrafe 5.4 del presente documento, relacionadas con el consumo de recursos naturales, suponen igualmente medidas de mitigación y adaptación al cambio climático. La eficiencia en el abastecimiento y saneamiento de agua, así como en la gestión del suelo y el resto de recursos naturales suponen una reducción en el consumo de recursos naturales que contribuye a la adaptación de las actividades humanas al cambio climático.
- Se fomentará el transporte sostenible en el municipio a partir de las siguientes medidas:
 - o Establecimiento de plataformas viarias peatonales o de uso compartido.
 - o Posibilidad de acceso a pie o utilizando el transporte público de la población a los centros educativos y sanitarios, así como a los centros de desarrollo económico.
 - o Mejora en la accesibilidad de la población al transporte público.

5.10 ASPECTOS O ACTUACIONES NO EVALUADAS

El resto de actuaciones no contempladas en este estudio, por no estar aún definidas, no ha podido ser evaluadas por lo que deberán someterse, si procede, al preceptivo procedimiento de prevención vigente.

En este sentido, destacar que los accesos al sector desde el este y sur, deben detallarse y valorarse ambientalmente en el futuro.

5.11 AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Es importante destacar en este EsAE que, a pesar de que se ha procurado la mayor concreción en la definición de medidas y prescripciones ambientales, la actividad sometida a EA es un instrumento de planeamiento urbanístico: una Modificación puntual al PGOU de Tarifa.

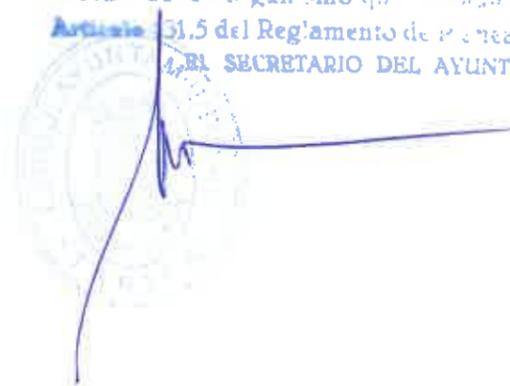
Como es natural en esta fase, la Modificación no detalla detalles constructivos como volúmenes (materiales, residuos,), trazado definitivo de viales o balance de materiales (préstamo/vertedero).

Aspectos que serán abordados y detallados en el preceptivo PROYECTO DE URBANIZACIÓN, derivado de la aprobación del Plan Parcial, dependiente, a su vez, de la aprobación definitiva de la Modificación.

En esta ocasión, al tratarse de un proyecto de urbanización que supera las 10 Ha, esta actuación –de acuerdo con la normativa vigente- deberá someterse a otro procedimiento de prevención y control establecido en la legislación andaluza: la AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA.

Se trata por tanto de una nueva oportunidad y garantía de diseñar y crear un proyecto sostenible ambientalmente.

SOLICENCIA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa e sesión celebrada el día **23 NOV. 2012**, y fué el remitido a **valorar** de los organismos que componen el expediente **Artículo 31.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico** **EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,**



5.12 MATRIZ DE IMPACTO RESIDUAL

DELEGACIÓN. 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,



Con la aplicación de las medidas propuestas se minimiza la afección:

		FACTORES AMBIENTALES										
		HIDROLOGÍA	ATMÓSFERA	SUELO	PAISAJE/RELIEVE	VEGETACIÓN Y FAUNA	PATRIMONIO NATURAL	OTRAS FIGURAS DE PROTECCIÓN	MONTE PÚBLICO	LAGOS PECUARIAS	CAMBIO CLIMÁTICO	MEDIO SOCIOECONÓMICO
FACTORES DE RIESGO	ABASTECIMIENTO/ SANEAMIENTO/ SUMINISTROS											
	TRÁNSITO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA											
	CONSUMO DE RECURSOS NATURALES											
	DEMOLICIÓN ESTRUCTURAS PREEXISTENTES											
	ELIMINACIÓN DE VEGETACIÓN EXISTENTE											
	MOVIMIENTO DE TIERRAS											
	CONSTRUCCIÓN/ EDIFICACIÓN											
	EJECUCIÓN DE ACCESOS Y/O APARCAMIENTOS											
	VERTIDOS Y RESIDUOS											
	CONSUMO DE RECURSOS											
FACTORES DE RIESGO	CONTAMINACIÓN LUMÍNICA Y RUIDOS											
	VERTIDOS Y RESIDUOS											

El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV. 2012 y fue remitido a informe de los organismos que constan en el expediente del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



DELEGENCIA. 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 organismo que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



6 PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO

6.1 MÉTODOS PARA EL CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES, DE LAS MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS Y DE LAS CONDICIONES PROPUESTAS

El Plan de Control y Seguimiento pretende establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas ambientales contenidas en el presente Estudio Ambiental Estratégico, así como las prescripciones que incorpore la correspondiente resolución de la Consejería de Medio Ambiente sobre el procedimiento de Evaluación Ambiental al que se somete la Modificación Urbanística propuesta. Además, deberá servir para controlar la eficacia de las medidas ambientales frente a los impactos identificados.

En este sentido, el Ayuntamiento de Tarifa será vigilado a la Promotora de cara a garantizar el control y seguimiento de las medidas ambientales que contiene este documento, así como de los posibles condicionantes que contemple la resolución sobre el trámite de Evaluación Ambiental que emita el Órgano Ambiental. El Ayuntamiento de Tarifa podrá derivar al promotor-empresario estas acciones.

Para tal fin, y debido a la complejidad técnica y normativa que viene adquiriendo el sector ambiental, se deberá designar una Asistencia Técnica Ambiental adscrita a la Dirección de Obra (tanto en fase de urbanización como en fase de edificación) que vigile el óptimo cumplimiento de las medidas ambientales propuestas.

La Asistencia Técnica Ambiental, entre las funciones encomendadas en este EsAE y la resolución de Evaluación Ambiental, redactará un Programa de Actuaciones de Corrección y Minimización Ambiental, así como un Programa de Vigilancia y Control, en el que se detallen características y calendarios de ejecución. Dicho programa será presentado, para su conocimiento y supervisión, ante los servicios técnicos municipales que, a su vez, informarán del mismo a la consejería competente en materia ambiental.

A continuación se detallan los aspectos más relevantes que deberán de ser tratados específicamente en el programa de vigilancia y control, y verificado su cumplimiento por el responsable ambiental. Es oportuno destacar que el proyecto se encuentra en una fase de planificación, en la cual no se ha realizado el Proyecto de Urbanización correspondiente en el que se detallan las actuaciones a realizar. Por consiguiente, en los siguientes epígrafes se proporciona una relación de medidas protectoras y correctoras para su control y seguimiento en las cuales no se alcanza el máximo nivel de detalle posible. Este detalle se determinará con el preceptivo Proyecto de Urbanización, en el cual se especificarán las medidas oportunas, así como su plan de control y seguimiento, para cada una de las actuaciones específicas proyectadas susceptibles de producir impacto sobre el medio.

EL SECREARIO DEL AYUNTAMIENTO,



6.1.1 Vigilancia del cumplimiento de medidas generales

6.1.1.1 Sensibilización ambiental y buenas prácticas en los trabajadores

Procedimiento: el responsable ambiental informará al personal de la obra sobre las afecciones ambientales y las medidas que se van a adoptar, facilitando a los contratistas un listado de teléfonos de interés en materia ambiental y de emergencias.

Periodicidad/Frecuencia: una vez, previa al inicio de obras de urbanización y edificación.

Responsable: Asistencia Técnica Ambiental a la Dirección de Obra (DO).

6.1.1.2 Autorizaciones y permisos

Procedimiento: obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios.

Periodicidad/Frecuencia: antes del inicio de las actuaciones objeto de autorización.

Responsable: promotor de la actuación o contratista, según tipo de actuación.

Vigilancia: verificación documental de que se dispone de autorizaciones y permisos.

6.1.1.3 Balizamientos para evitar afección al entorno

Procedimiento: balizamiento con cintas, estacas y carteles informativos, de la zona de trabajo y tránsito permitida (perímetro de los suelos objeto de Modificación), y establecimiento dentro de este ámbito de zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria debidamente señalizadas e impermeabilizadas.

Periodicidad/Frecuencia: antes de inicio de obras de urbanización y de edificación y mantenimiento durante la realización de dichas obras.

Responsable: contratista, bajo la supervisión de la DO.

Vigilancia: No ocupación de zonas no incluidas en el cambio de clasificación propuesto, con especial atención a que no se invada los cultivos aledaños; y verificación de adecuada señalización e impermeabilización de zonas de acopio y parque de maquinaria.

6.1.1.4 Mantenimiento adecuado de vehículos y maquinaria

Procedimiento: llevar a cabo tareas de mantenimiento de maquinaria y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias.

Periodicidad/Frecuencia: conforme a lo establecido en el Plan de Mantenimiento de la maquinaria.

Responsable: el Contratista, bajo la supervisión de la DO.

Vigilancia: inexistencia de excesivo ruido, o de fugas de aceites y combustibles.

6.1.2 Aplicación de medidas de protección de hidrología superficial y subterránea

Procedimiento:

- Utilización de agua con justificada calidad, volumen y procedencia legal.
- Ejecución de redes independientes de pluviales (reutilización en riego de zonas verdes) y aguas negras (que se trasladarán a colector de red de saneamiento municipal).
- Utilización de grifería con sistema automático de apertura y cierre.
- Horario de riego para las zonas verdes nocturno o en las primeras horas de la mañana.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de urbanización, edificación y funcionamiento del complejo previsto, según tipo de actuación.

Responsable: en fase de urbanización y edificación el contratista o proyectista, supervisado por DO; en fase de funcionamiento el Ayuntamiento de Tarifa.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.

6.1.3 Aplicación de medidas de protección de la atmósfera

Procedimiento:

- Frente a emisión de contaminantes atmosféricos:
 - a). Riegos periódicos.
 - b). Circulación de vehículos a velocidades inferiores a 15 km/h y cubiertos con lona cuando circulen cargados.
 - c). Durante la fase de explotación, limitación de la velocidad de tránsito de los vehículos a 30 km/h en los viales internos de las zonas destinadas a dotaciones, viviendas y usos hoteleros. Se colocarán señales indicando que se está discurriendo por "Zona residencial".
 - d). Se prohíbe expresamente la quema de residuos de cualquier tipo (vegetal, restos de obra, etc) durante la fase de obras.
- Frente a contaminación acústica:
 - a). Horario de trabajo de equipos y maquinaria de mayor emisión de ruidos entre las 7 y 23 horas, preferentemente durante el día.
 - b). Se comprobará que la maquinaria de construcción cumple las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía, así como el resto de normativa de aplicación en materia de ruido y vibraciones.
 - c). Adecuado uso de la maquinaria.
 - d). Instalación de pantallas antirruído en todo el perímetro de la actuación.

e). Comprobación periódica del correcto estado de la superficie de los viales. En aquellos puntos donde dicho estado no sea el adecuado, sustitución por pavimento que reduzca la emisión de ruidos.

- Frente a contaminación lumínica:

- a). Diseño de edificación que favorezca iluminación natural.
- b). Uso de luminarias de bajo consumo, las cuales se activen con la presencia y cuyos haces de luz estén dirigidos al suelo. Además, utilización de sistemas de regulación lumínica de modo que se reduzca la luz durante las horas de baja actividad en las calles.
- c). Alumbrado exterior privado: uso de lámparas de bajo consumo, luz roja en escaparates y rótulos publicitarios, establecimiento de un horario de encendido y apagado de los mismos.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de urbanización, edificación y funcionamiento del complejo previsto, según tipo de actuación.

Responsable: en fase de urbanización y edificación el contratista o proyectista, supervisado por DO; en fase de funcionamiento el Ayuntamiento de Tarifa.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.

DILIGENCIA.- 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 informe de los organismos que constan en el expediente número 15 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

6.1.4 Aplicación de medidas de protección del suelo

Procedimiento:

- Balance de tierras equilibrado. Si no es cero, el excedente de tierra estéril se trasladará a la cantera situada en el sector.
- Conservación de tierra vegetal para labores posteriores: se evitará su mezcla con otros tipos de tierras, así como su compactación. Para ello, acopio en montones no superiores a 100 cm.
- Evitar vertidos accidentales (en caso de que se produzcan, adecuada intervención).
- Adecuada gestión de residuos peligrosos y no peligrosos, atendiendo especialmente a su correcto envasado, etiquetado, almacenamiento y entrega a gestor autorizado.
- Revegetación de las zonas afectadas de forma simultánea a las labores de ejecución.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de urbanización, edificación y ejecución del proyecto de urbanización previsto.

Responsable: en fase de urbanización y edificación el contratista o proyectista, supervisado por DO; en fase de funcionamiento el Ayuntamiento de Tarifa.

Vigilancia: inexistencia de vertidos, verificación de gestión adecuada de residuos.

6.1.5 Aplicación de medidas de protección del paisaje y/o relieve

Procedimiento:

- Mantenimiento de buen estado de limpieza de áreas de trabajo e instalaciones.
- Establecimiento de una zona ajardinada en el perímetro de las instalaciones, debiéndose establecer un sistema de control de plagas.
- Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje.
- Adaptación de las formas constructivas al medio que las rodea, de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de diseño del proyecto y durante la fase de urbanización y edificación.

Responsable: en fase de diseño del proyecto, el Contratista o Proyectista; en fase de urbanización y edificación el contratista o proyectista, supervisado por DO.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.

6.1.6 Aplicación de medidas de protección de la vegetación y fauna

Procedimiento:

- No se ocuparán zonas fuera del perímetro balizado en fase de urbanización y edificación.
- Zonas ajardinadas sin introducción de especies invasoras, mantenimiento limitando el uso de fitosanitarios y poda dirigida y adecuada.
- Utilización de especies recomendadas en el epígrafe 5 del presente EsAE para las restauraciones vegetales realizadas, así como para las zonas ajardinadas y resto de espacios libres verdes.
- Restauración del barranco sur de modo que funcione como un corredor entre dos biotopos: la costa y la sierra.
- Soterrado de la línea eléctrica que atraviesa el ámbito de actuación.
- Adecuación de puntos de agua para la fauna en zonas verdes públicas. En fase de funcionamiento, mantenimiento en correcto estado de dichos puntos.
- Adecuación de las obras de drenaje para la protección de la fauna. En este sentido, se comprobará lo siguiente:

- Las embocaduras de las obras de drenaje han de quedar libres.
- En las arquetas de hormigón, en las salidas de drenaje, se colocarán rampas suficientemente tendidas y rugosas para permitir la salida de la microfauna que caiga en ellas.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de urbanización, edificación y funcionamiento, según tipo de actuación.

Responsable: en fase de urbanización y edificación el contratista o proyectista, supervisado por DO; en fase de funcionamiento el Ayuntamiento de Tarifa.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas, así como su mantenimiento en el tiempo.

6.1.7 Aplicación de medidas de protección del patrimonio cultural

Procedimiento:

- Cumplimiento de las determinaciones establecidas por la Consejería de Cultura.
- En caso de hallazgos casuales, comunicación inmediata a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, o al Ayuntamiento de Tarifa, y paralización de las obras hasta revisión por dicha Delegación.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de urbanización y edificación, y según indicaciones de la Consejería de Cultura.

Responsable: en fase de urbanización y edificación el contratista, supervisado por DO, y según indicaciones de la Consejería de Cultura.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.

6.1.8 Aplicación de medidas en ámbito socioeconómico

Procedimiento:

- Fomento del empleo local: dar prioridad a trabajadores del municipio.
- Respetar la paridad: 50% de mujeres; y establecimiento de un cupo para personas discapacitadas.
- Fomento de utilización de transporte sostenible: fomento del transporte a pie y en bicicleta mediante la instalación de senderos peatonales.

Periodicidad/Frecuencia: durante la fase de edificación y funcionamiento.

Responsable: en fase de urbanización, el Contratista; en fase de ejecución, el Ayuntamiento de Tarifa.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas; señalización y mantenimiento en correcto estado de las instalaciones (itinerarios peatonales,...).



6.2 RECOMENDACIONES ESPECÍFICAS A CONSIDERAR EN LOS PROCEDIMIENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Puesto que se trata de una Modificación puntual que únicamente afecta a una parcela localizada junto a edificaciones urbanas, no se considera necesario establecer recomendaciones específicas además de las consideraciones ya incluidas en el presente Estudio Ambiental Estratégico, en apartados anteriores.

Las recomendaciones que sea necesario realizar a tal fin se determinarán con el Proyecto de Urbanización, una vez se conozcan en detalle las obras a realizar y las actividades que soportará el sector considerado durante la fase de ejecución.

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 efectos de los o ganio que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



7 SÍNTESIS

El objeto de esta Modificación Puntual del PGOU de Tarifa es clasificación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Turístico, para la implantación de la denominada *Ciudad del Surf*.

El Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz), aprobado por Decreto 370/2011, de 20 de diciembre (BOJA nº 54 de 19 de marzo de 2012) clasifica en esta zona del Término Municipal de Tarifa un área de oportunidad denominada El Guijo-Albacerrado.

El Ayuntamiento de Tarifa, ha reconocido la oportunidad de desarrollo urbanístico de estos suelos. 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.

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.

METROVACESA S.A., como propietaria de suelos que se encuentran en el paraje de Albacerrado, y el Ayuntamiento de Tarifa, competente en materia de planeamiento en este término municipal, firman un convenio urbanístico el pasado 19 de septiembre de 2014 cuyo objeto es el desarrollo urbanístico de los mismos a través de la presente Modificación de planeamiento.

En la actualidad estos suelos están clasificados como no urbanizables de carácter natural o rural por el planeamiento vigente (PGOU TARIFA-ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA, aprobación definitiva 23 de marzo de 2010).

Puesto que el objeto de la Modificación es la modificación de la clasificación de determinados suelos no urbanizables la actuación debe someterse al procedimiento de prevención ambiental denominado Evaluación Ambiental, recogido en la categoría nº 12.3 del Anexo I² de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Destacando en esta Síntesis que, en fases de desarrollo urbanístico posteriores, el Proyecto de Urbanización derivado del Plan Parcial, a su vez dependiente de la aprobación definitiva de la Modificación, deberá someterse a AAU ya que supera las 10 hectáreas de superficie.

² Modificado por el Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas.

El nuevo sector SUS TU-01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF", 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 ejecución, Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

El ámbito de actuación -16,68 ha- se corresponde con la parcela catastral nº 41 del polígono 21 en el municipio de Tarifa. Ubicada en una bolsa de suelo que limita al norte, oeste y sur, con el núcleo consolidado, y al este, con la carretera N-340 (E5).

Esta ubicación implica facilidad de accesos, conducciones abastecimiento y saneamiento, suministros, que junto a la competencia de los materiales subyacentes, dotan a la parcela de una elevada aptitud para su desarrollo urbanístico.

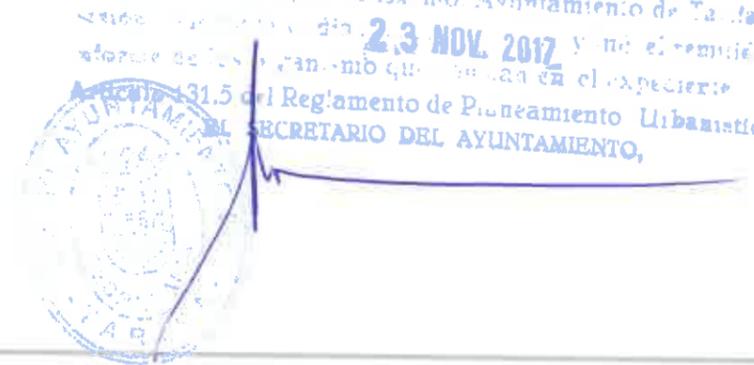
En cuanto a la calidad o fragilidad, desde el punto de vista ambiental, los terrenos objeto de estudio –ámbito de la actuación- no presentan valores ambientales singulares o condicionantes que puedan comprometer o hacer inviable el desarrollo de la actuación. Se puede concluir que estos terrenos presentan una calidad ambiental baja o, incluyendo su potencialidad, media-baja.

Coincidiendo esta elevada aptitud con una media-baja calidad se estima una capacidad de acogida de estos suelos para el uso propuesto muy favorable.

A pesar de ello, el EsAE valora las posibles afecciones sobre las variables ambientales, estableciendo una propuesta de prescripciones o medidas ambientales que, agrupadas por factores, se resumen a continuación:

Sobre la biodiversidad. A partir de las visitas de campo realizadas, análisis de bibliografía y consulta de las capas de información (hábitats) disponibles en la REDIAM, no se ha identificado la presencia de especies de flora o fauna protegidas, ni de comunidades recogidas en la Directiva Hábitat. De manera indirecta, también se ha comprobado que estos terrenos actualmente no forman parte de corredores naturales para la dispersión o mantenimiento de la biodiversidad. En cualquier caso el EsAE ha dispuesto una serie de medidas como la restauración del barranco al sur, de cara a provocar que funcione como un corredor costa-sierra, que conecte especies de avifauna (principalmente), o la propuesta de especies a emplear en zonas verdes con expresa prohibición de exóticas invasoras.

En cuanto a **geodiversidad**, los terrenos no presentan singularidad que pueda condicionar el desarrollo. Como medida se propone que las fases posteriores de planeamiento se adapten a la morfología y topografía existentes. El proyecto tendrá como referencia un balance de tierras ajustado, procurando valorizar in situ las excavaciones y minimizando los préstamos.



Sobre los **terrenos forestales**. Hasta hace pocos años el uso principal de estos suelos ha sido el industrial, dedicados a la actividad minera y de producción de ladrillo. Posteriormente, abandonada la actividad industrial, la finca retomó el uso de pastizal para ganado vacuno, principalmente. En los últimos años no se practica ganadería y destaca, por su singularidad, la creación de un espontáneo circuito de motocross en la esquina suroriental. La cercanía al núcleo y la ausencia de vegetación fruticosa o arbustiva, tampoco permiten el aprovechamiento cinegético o apícola de estos suelos.

Sobre las **aguas**. Dentro de estos terrenos se ubica un depósito de agua de abastecimiento gestionado por la empresa AQUALIA. Existe un barranco en el límite sur que, por discurrir sobre terrenos particulares y su baja trascendencia hidráulica, no ha sido considerado dominio público hidráulico. Los terrenos objetos de ordenación no son inundables. A pesar de lo anterior, no ser inundable y no estar demostrado el dominio público, se ha considerado ordenar en este entorno espacios verdes que en un futuro puedan participar en la conexión entre la sierra y la playa, como principales elementos naturales. El depósito de agua sería trasladado. Como singularidad, en lo que al ciclo del agua se refiere, la Modificación contempla la ejecución de colectores de saneamiento hasta la EDAR.

Sobre **residuos**. A pesar de haber soportado estos suelos una actividad industrial previa, por la naturaleza de ésta (fábrica de ladrillos), no se prevé que estos suelos presenten contaminantes: aspecto que será ampliado en el preceptivo Informe Preliminar de Situación de suelos (Real Decreto 9/2005) que se aportará en la AAU del Proyecto de Urbanización. En cuanto a la definición del Estudio de Residuos de la Construcción, igualmente se detallará en la documentación de la AAU, recogiendo éste expresamente la adecuada gestión de los restos de las edificaciones existentes: escombros y metales.

Sobre **calidad del aire**. Las actividades y usos planificados, residencial y turístico, no se consideran susceptibles de provocar ruidos o vibraciones, por lo que no se prevé afección a los usos del entorno. Tampoco se han identificado actividades próximas que puedan generar molestias a los usos previstos y, en consecuencia, condicionar su viabilidad. En todo caso, durante la fase de construcción y edificación, se han articulado medidas protectoras que garanticen la calidad acústica y atmosférica de los vecinos: horarios de funcionamiento o riegos. En cuanto a iluminación, se han establecido prescripciones para que el alumbrado del sector sea energéticamente eficiente, dirigido al suelo e inteligente.

Sobre **paisaje**. En un primer momento, el EsAE basado en el análisis de los impactos visuales potenciales de la actuación, ha identificado las panorámicas que pudiesen reflejar una mayor frecuencia de observadores. Proponiendo para estas zonas proyectar una pantalla vegetal que atenúe o integre el efecto las posibles edificaciones. Recogiendo la sensibilidad y calidad del producto deseado, el equipo redactor de la Modificación ha considerado extender la instalación de esta pantalla a todo el perímetro del sector. Como medida positiva derivada de la actuación, el desarrollo de la actuación supondrá la eliminación de un espacio alterado, la cantera abandonada:

caracterizada por la acumulación de escombros, inestabilidad de materiales, introducción de cromatismos y texturas artificiales.

Sobre **patrimonio cultural**. El proyecto ha integrado, el elemento búnker, y asegurará la integración de los elementos patrimoniales que pudiera determinar la consejería competente en materia de patrimonio histórico. En relación al paisaje urbano, el proyecto considerará materiales y colores, para los cerramientos y acabados de las edificaciones, que permitan establecer relación con los elementos de su entorno urbano; al mismo tiempo que cumplan el objetivo que creación de un espacio social de referencia.

Finalmente el EsAE propone un programa de vigilancia y control estableciendo la responsabilidad, cronología y aspectos a considerar para el efectivo cumplimiento de las medidas ambientales definidas.

Como conclusión final, de cara a la valoración ambiental de la Modificación, señalar que los terrenos, de partida, presentan una favorable capacidad de acogida para su desarrollo. A pesar de ello, se ha articulado una serie de medidas ambientales que incrementan esta capacidad de acogida, considerando este EsAE por tanto, a los efectos ambientales, esta Modificación compatible con la preservación de los recursos y valores naturales existentes.

DELEGENCIA: El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en su sesión de fecha **23 NOV. 2012** y fue el remisión a la Comisión de Urbanismo para la emisión del Expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

8 EQUIPO REDACTOR

El presente Estudio Ambiental Estratégico ha sido realizado por GESTEMA SUR S.L.U., con la participación del siguiente equipo:

- Fernando Rodríguez Correal. Coordinación.
- Víctor Casares Ortega. Técnico Redacción y Cartografía.
- Jairo Azor Romero. Técnico de apoyo.

El Autores de la Memoria de Modificación
Puntual del PGOU Tarifa

El Autor del Estudio Ambiental Estratégico

Fdo. Miguel A. Rojas Rodríguez
Arquitecto colegiado 5.870 COAS

Fdo. Fernando Rodríguez Correal
Biólogo colegiado COBA 739

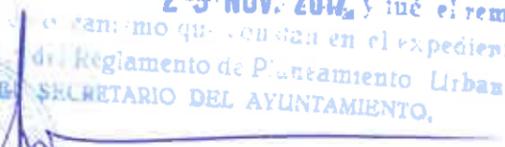
José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COCo

BUFGENCIA.- El presente Plan ha sido aprobado
previamente por el Excmo Ayuntamiento de Tarifa
en sesión de día 23 NOV 2017 y fue el secretario
de Urbanismo quien firmó en el expediente
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

9 DOCUMENTACIÓN ASOCIADA: ANEJOS

1. ESTUDIO ACÚSTICO – ESTUDIO LUMÍNICO
2. CONSULTAS REALIZADAS ANTE CULTURA Y ANTE INSTITUTO ANDALUZ DE PATRIMONIO HISTÓRICO.
3. OFICIO ENTREGA ESTUDIO Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
4. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

RESOLUCIÓN: El presente Plan ha sido aprobado
revisado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el
día 2-3 NOV. 2012, y fue remitido a
la Comisión de Urbanismo que constan en el expediente
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



ANEJO I: ESTUDIO ACÚSTICO – ESTUDIO LUMÍNICO

Se adjunta en formato digital Estudio acústico y lumínico.

Según el artículo 4.º del presente Plan ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día **23 NOV. 2017** y tuvo el remite el efecto de los organismos que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



ANEJO II: CONSULTAS ANTE LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y ANTE EL IAPH

COPIA



A LA DELEGADA TERRITORIAL EN CÁDIZ DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Fecha: 18 de diciembre de 2014.
Asunto: Solicitud Información art. 2º Ley Patrimonio para Modificación PGOU Tarifa.

Fernando Rodríguez Correal, con DNI, 44.277.148D, como representante de la mercantil GSTEMA SUR, y domicilio en Granada, calle Martínez Campos, 2º B, y CP 18002, nº telef. 858120405 y correo electrónico fernando@gestemasur.com, EXPONE,

- GSTEMA SUR ha recibido el encargo por parte de la promotora METROVACESA, propietaria del suelo incluido en el ámbito, de elaborar la documentación ambiental necesaria para la Modificación del Planeamiento en el municipio de Tarifa.
- Esta Modificación, al afectar al suelo no urbanizable, ha de someterse al trámite de evaluación ambiental previsto en la Ley 7/2007.
- De acuerdo con el artículo 29 de la Ley 14/2007 sobre Patrimonio Histórico de Andalucía, se requiere información de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto: ver documentación adjunta.

En consecuencia y por lo expuesto SOLICITA, se tenga por presentado este escrito, se admita con el carácter que se interesa y de acuerdo con el mismo se proporcione la información necesaria para la tramitación del instrumento de ordenación de referencia.

En Granada para Cádiz, a 18 de diciembre de 2014.

Fdo. Fernando Rodríguez Correal

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE
Delegación Territorial en Cádiz



GSTEMA SUR
A/A D. Fernando Rodríguez Correal
C/ Martínez Campos 2º N
18002-GRANADA

Ref.: DPPH/ATP
Asunto: Documentación ambiental para Modificación del Planeamiento en el municipio de Tarifa (Cádiz)
Expte.: A-324/14 (1046)



Para continuar la tramitación del expediente, relativo a la solicitud de informe, para el desarrollo del proyecto de "Elaborar la documentación ambiental necesaria para la Modificación del Planeamiento en el municipio de Tarifa (Cádiz)", por parte de la promotora METROVACESA, sometida a información pública la solicitud de autorización administrativa e impacto ambiental, se comunica que para poder evaluar las afecciones al Patrimonio Arqueológico y determinar caudales arqueológicos, es necesario que se aporte la cartografía en el siguiente formato:

Formatos georeferenciados de Información Geográfica admitidos por la Delegación:

- **Formatos vectoriales:**
 - o ShapeFile (ArcView, ArcGIS)
 - o CAD georeferenciados (DWG, DXF), versión 2006
- **Formatos raster:**
 - o TIFF georeferenciado en sus dos posibilidades: GeoTIFF y TIFF wold.
 - o MRSID.
- **Formatos tabulares,** en los cuales deben aparecer, al menos, dos columnas con las coordenadas X (Este) e Y (Norte) de los puntos o vértices, y otro campo con una descripción de los mismos si es necesario.

Los datos georeferenciados deben estar proyectados en el sistema UTM y referidos al sistema geodésico European Datum 1950 (Real Decreto 1071/2007 de 27 de Julio) hasta que se realicen las actualizaciones pertinentes para adaptar los sistemas de coordenadas al nuevo sistema de referencia oficial en España: ETRS89.

Esta documentación anteriormente expuesta podrá ser sustituida entregando los números de polígonos y parcelas afectados por el proyecto.

Para su cumplimiento se le otorga un plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES, a partir de la recepción del presente escrito de acuerdo con lo previsto en art. 76.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, quedando suspendido el procedimiento hasta su presentación.

SUGERENCIA. El presente Plan ha sido aprobado

EL JEFE DE SERVICIO DE BIENES CULTURALES



Fdo.: José Mº Pérez Alberich

secretariamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa y fué el remitido a este Ayuntamiento el día 23-NOV-2014 y fué el remitido a estos organismos que constan en el expediente de los organismos que constan en el expediente Artículo 131.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



COPIA

A LA DELEGADA TERRITORIAL EN CÁDIZ DE LA CONSEJERÍA DE
EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA



Fecha: 21 de Enero 2015.

Asunto: Documentación ambiental para Modificación del Planeamiento
del Municipio de Tarifa (Cádiz)

Ref: DPPH/ATP

Expte.: A-324/14 (1046)

Fernando Rodríguez Correal, con DNI. 44.277.148D, como representante
de la mercantil GESTEMA SUR, y domicilio en Granada, calle Martínez
Campos, 2º B, y CP 18002, nº telef. 858120405 y correo electrónico
fernando@gestemasur.com, COMUNICA.

- GESTEMA SUR ha recibido respuesta a la solicitud de Información
formulada en su día en la que se nos requiere aportar la
cartografía en unos formatos concretos.
- Que una vez confirmado con la Arqueóloga encargada,
enviamos dichos archivos por medio de correo electrónico
facilitado con fecha 20 de Enero de 2015.

En consecuencia y por lo expuesto SOLICITA, se tenga por presentado
este escrito, así como los archivos requeridos, enviados por correo
electrónico y se admita con el carácter que se interesa y de acuerdo
con el mismo se proporcione la información necesaria para la
tramitación del instrumento de ordenación de referencia.

En Granada para Cádiz, a 21 de Enero de 2015

Fdo. Fernando Rodríguez Correal

DELEGADA. El presente Plan ha sido aprobado
provisoriamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en
su sesión celebrada el día 23-NOV-2017 y fue remitido a
este organismo que conda en el expediente
del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE
 Delegación Territorial en Cádiz

REGISTRO DE DOCUMENTOS	
Entrada <input checked="" type="checkbox"/> Salida	
Fecha	3/3/2015
Nº registro	E/020/2015

GESTEMA SUR
 A/A D. Fernando Rodríguez Correal
 C/ Martínez Campos
 18002 GRANADA

Fecha: 19-02-15
 Ref.: DPPH/ATP
 Asunto: Consulta previa. Modificación PGOU Tarifa.
 "El Guijo-Albacerrado"
 Exp.: A- 324/14 (1046)

Con fecha 21 de enero de 2015 tiene entrada en esta Delegación Territorial la documentación requerida para proceder a tramitar la solicitud de información sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico dentro del ámbito previsto por el documento de "Innovación del PGOU de Tarifa para un desarrollo incluido en el Área de Oportunidad "El Guijo-Albacerrado" prevista en el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar", Tarifa (Cádiz), por parte de la empresa promotora METROVACESA, sometida a información pública la solicitud de autorización administrativa e impacto ambiental.

Consultado el Sistema MOSAICO, Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía, así como la Base de Datos de la Delegación Territorial de Cádiz, se comprueba que, en el área objeto del documento, no existen yacimientos arqueológicos registrados sobre los cuales la obra pudiera incidir, pero existe un nido de ametralladora, incluido en la base de datos de Arquitectura Militar, en el área de incidencia de la Modificación del Planeamiento.

EL JEFE DE SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo.: José Mª Pérez Aiberich

SEÑALANZA. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día **23 NOV. 2017**, y fue el remisor de los datos que constan en el expediente Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Destinatario
D. Fernando Rodríguez Correal
C/ Martínez Campos, nº 24, 2ºB
18002- Granada

En respuesta a la petición de información sobre el Patrimonio Histórico de la zona delimitada para la "Redacción Innovación al Plan de Tarifa para desarrollo del área de oportunidad El Gulje-Albacerrado", le comunicamos que se ha remitido la información espacial disponible en este Centro.

Le recordamos que los datos facilitados por este servicio tienen un carácter meramente informativo, siendo las Delegaciones Territoriales de Cultura y, en última instancia, la Secretaría General de Cultura las que tienen las competencias para establecer las castelas y obligaciones oportunas en relación con el Patrimonio Histórico. Por ello, aconsejamos solicitar información adicional a la Delegación Territorial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, cuyos datos de contacto le facilitamos:

Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte en Sevilla
Sede Cultura
C/ Cánovas del Castillo, nº 35
41001- Cádiz
Teléfono: 956 00 94 00
Fax: 956 00 94 46
Email: informacion.dpeadiz.cod@juntadeandalucia.es

Esperando que la información le resulte de interés, le saluda atentamente,

El Director del Instituto Andaluz del
Patrimonio Histórico

Román Fernández-Roca Casares

Carretera de los Descubrimientos, s/n. 41002 Sevilla
Tel: 956 00 70 00. Fax: 956 00 70 01

ANEJO III. ESTUDIO Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se aporta en CD con información en formato digital el Estudio y Documentación Gráfica del Sector SUS-TU-01.

Asimismo, se adjunta a continuación oficio de remisión de dicho estudio a la Consejería competente en materia de Cultura.



COPIA



**A LA DELEGADA TERRITORIAL DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTE EN CÁDIZ
DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA**

Fernando Rodríguez Correal, con DNI. 44.277.148D, como representante de la mercantil
GESTEMA SUR, y domicilio en Granada, calle Martínez Campos, 2º B, y CP 18002, EXFONE,

- Como Técnico co-redactor del Proyecto de Estudio y Documentación Gráfica en
Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo
urbanizable del sector SUS-TU-01 "Albacerrado - Ciudad del Surf" y
- Para dar cumplimiento al art. 29.4 y 32.1 de la LPHA, en los términos establecidos por la
Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto
168/2003 de 17 de junio), se adjuntan dos copias del proyecto de inicio: ESTUDIO Y
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA EN MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU TARIFA PARA LA
NUEVA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR SUS-TU-01
ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF, TARIFA, CÁDIZ.

- El Técnico redactor de esta documentación es D. Rafael Turatí Guerra, con DNI
44.279.276-K, colegiado nº 7.898 en el Ilustre Colegio Oficial de Doctores y Licenciados
en Filosofía y Letras y en Ciencias de Granada, Almería y Jaén.

En consecuencia y por lo expuesto SOLICITA, se tenga por presentado este escrito, se admita
con el carácter que se interesa, junto a la documentación adjunta, y de acuerdo con el mismo
se proceda a la tramitación oportuna.

En Granada para Cádiz, a 30 de marzo de 2016

Fdo. Fernando Rodríguez Correal

DELEGADA El presente Plan ha sido aprobado
previamente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en
su sesión de día 23 NOV. 2017, y fue el remitido a
este sector en el año que constan en el expediente.
Artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



ANEJO IV: DOCUMENTO DE ALCANCE

Se adjunta en formato digital Documento de alcance

RESOLUCIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ilustre Ayuntamiento de Tarifa, en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017, y fué el remisor a favor de los organismo que constan en el expediente artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



[Handwritten signature in blue ink]

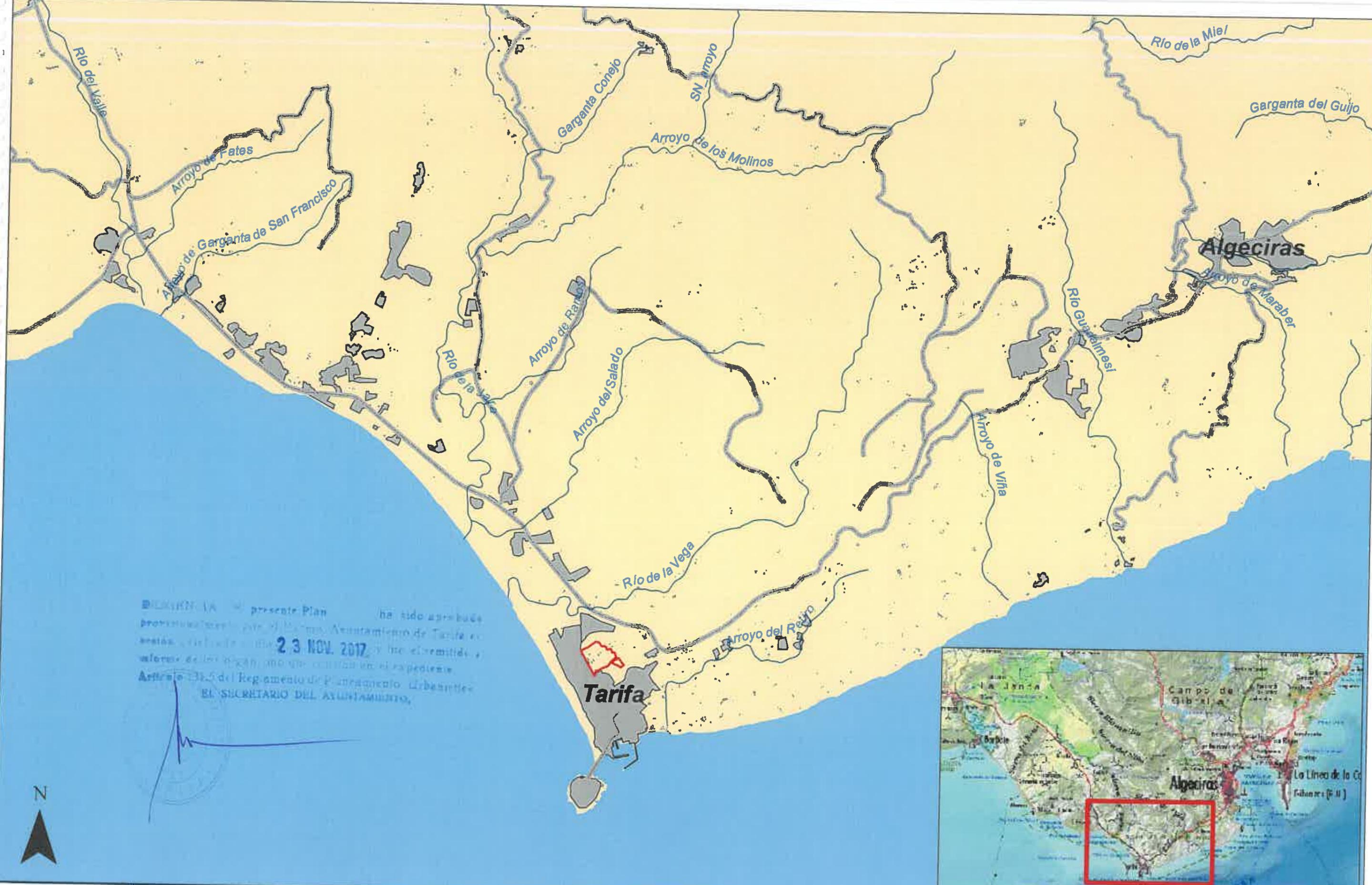
10 MAPAS

		Escala	Fuente/s
1.	Zona de estudio	1:50.000	REDIAM
2.	Ámbito de actuación	1:10.000	REDIAM complementado con información del proyecto
3.	Clasificación actual	1:4.000	DERA, información del proyecto
4.	Clasificación propuesta	1:4.000	DERA, información del proyecto
Caracterización medio físico			
5.	Litología	1:20.000	REDIAM
6.	Suelos	1:20.000	REDIAM
7.	Hidrografía y relieve	1:50.000	REDIAM y DERA
8.	Pendientes	1:10.000	IGN: MDT 5m Hoja 1077
9.	Orientaciones de las pendientes	1:10.000	IGN: MDT 5m Hoja 1077
Medio biótico			
10.	Vegetación actual	1:25.000	DERA actualizado con salidas de campo
11.	Hábitats de Interés Comunitario	1:50.000	REDIAM
12.	Biotopos	1:50.000	DERA actualizado con salidas de campo
Medio socioeconómico			
13.	Usos del suelo actuales	1:50.000	DERA actualizado con salidas de campo
14.	Evolución histórica	1:20.000	REDIAM
15.	Patrimonio	1:10.000	REDIAM, DERA y fuentes documentales
16.	Espacios protegidos	1:50.000	REDIAM y POT Campo de Gibraltar
Condicionantes			
17.	Cuencas visuales	1:15.000 1:30.000	IGN: MDT 5m Hoja 1077
18.	Conexión y suministros	1:15.000	REDIAM y DERA
19.	Riesgos naturales y condicionantes ambientales	1:50.000	REDIAM, DERA y MAGRAMA

RESOLUCIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa el día **23 NOV. 2017**, y fue el resultado de la deliberación de los organismos que intervienen en el expediente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,





El presente Plan ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Tarifa en sesión celebrada el día 23 NOV. 2017, y fue el remitido a informe de los órganos competentes en el expediente. Artículo 133.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



PROMUEVE 	CONSULTORES 	AUTOR DEL ESTUDIO Fernando Rodríguez Correal	AUTORES DEL PROYECTO Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén	PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS TU 01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF"	DOCUMENTO ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO MARZO 2016	Leyenda 	MAPA ZONA DE ESTUDIO ESCALA 1:50.000	NÚMERO 1 HOJA 1 de 1
---------------------	------------------------	--	---	--	---	--------------------	---	---



RESOLUCIÓN. El presente Plan ha sido aprobado provisionalmente por el Ilustre Ayuntamiento de Tarifa en su sesión de fecha de **23 NOV. 2017** y por el Comité de Gestión del patrimonio que constituye el expediente de modificación del Reglamento de Planeamiento.

JOSE DE ARROYO DEL RETIRO
 SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

PROMUEVE 	CONSULTORES 	AUTOR DEL ESTUDIO 	AUTORES DEL PROYECTO Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén	PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS TU 01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF"	DOCUMENTO ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	Leyenda 	MAPA ÁMBITO DE ACTUACIÓN	NÚMERO 2
						MARZO 2016	ESCALA 1:10.000	HOJA 1 de 2



PROMUEVE
 METROVACESA

CONSULTORES
 

AUTOR DEL ESTUDIO

 Fernando Rodríguez Correal

AUTORES DEL PROYECTO
 Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Vilén

PROYECTO
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA
 para la nueva clasificación como
 Suelo Urbanizable del sector SUS TU 01
 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF"

DOCUMENTO
 ESTUDIO AMBIENTAL
 ESTRATÉGICO
 MARZO 2018

Leyenda
 Ámbito de actuación
 Ortofotografía 2010-2011
 RGB
 Red: Band_1
 Green: Band_2
 Blue: Band_3

MAPA

 ESCALA
 1:10.000

NÚMERO
2
 HOJA
2 de 2



El presente Plan ha sido aprobado por el Pleno Ayuntamiento de Tarifa el día 23 NOV 2017 en virtud de la sesión de plenaria que tuvo lugar en el expediente. Artículo 13.5 del Reglamento de Planeamiento. Urbanismo. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Leyenda

- Manzanas
- Edificaciones rurales
- Línea de suministro eléctrico

Clasificación actual suelo

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural
- Suelo Urbano

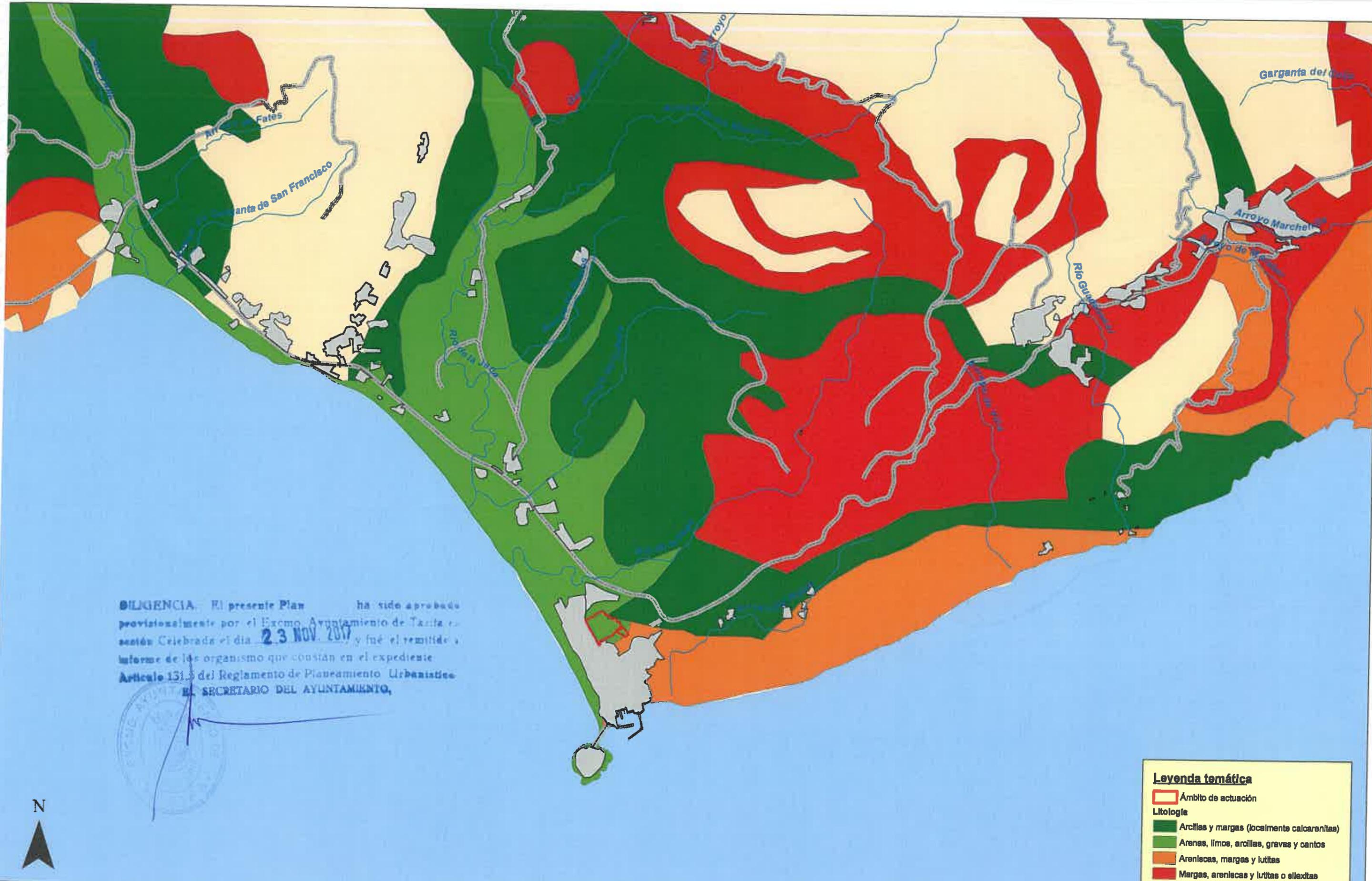
Leyenda

- Estación de bus propuesta
- Línea de suministro eléctrico
- Edificaciones rurales
- Manzanas

Clasificación propuesta del suelo

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable

PROMUEVE 	CONSULTORES 	AUTOR DEL ESTUDIO Fernando Rodríguez Correal	AUTORES DEL PROYECTO Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén	PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS TU 01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF"	DOCUMENTO ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	MAPA CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA	NÚMERO 3 y 4
					MARZO 2016	ESCALA 1:4.000	HOJA 1 de 1



ATENCIÓN: 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 informe de los organismos que constan en el expediente. Artículo 151.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

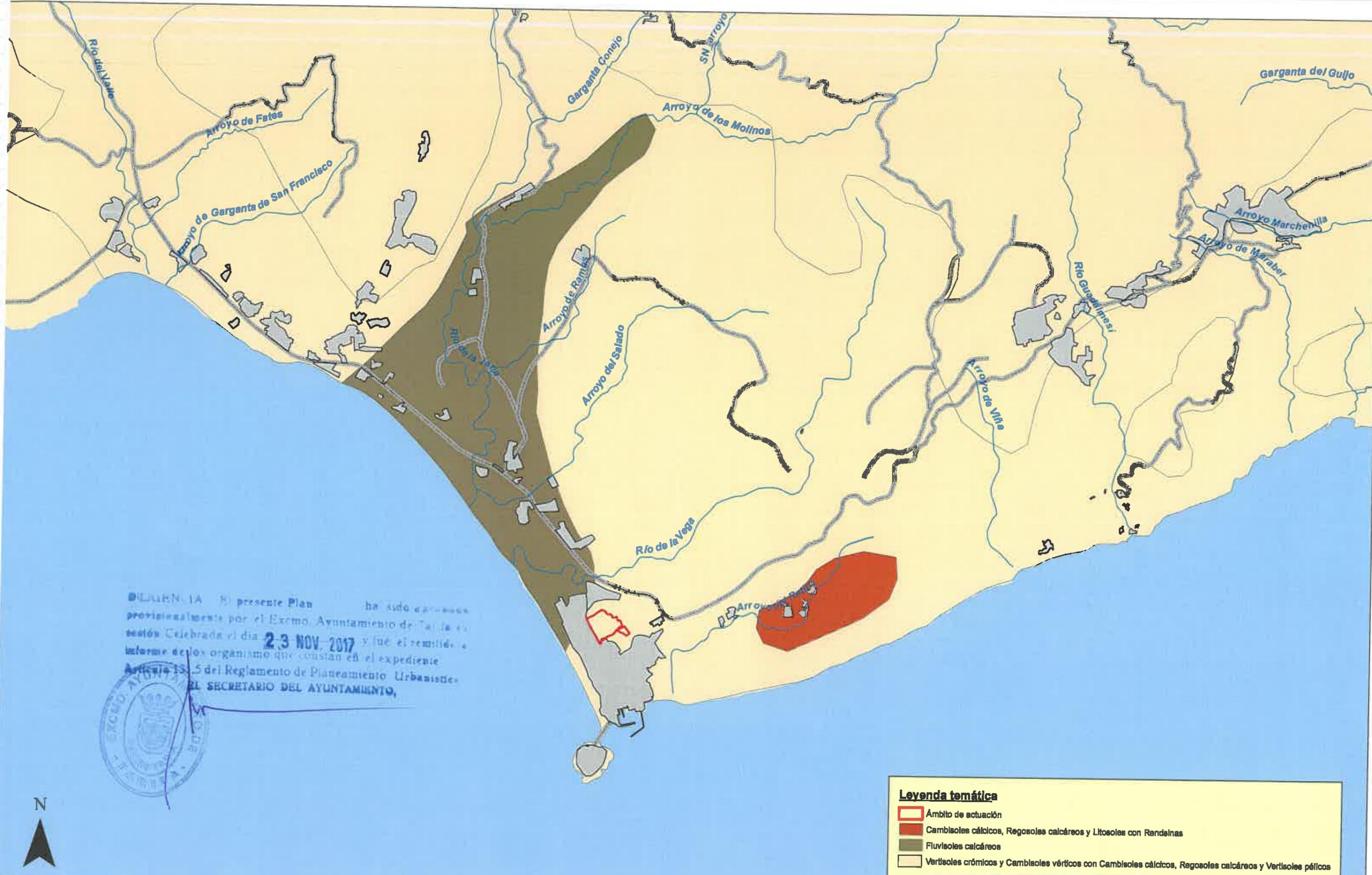
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Legenda temática

- Ámbito de actuación
- Litología**
- Arcillas y margas (localmente calcarenitas)
- Arenas, limos, arcillas, gravas y cantos
- Areniscas, margas y lutitas
- Margas, areniscas y lutitas o silicitas

PROMUEVE 	CONSULTORES 	AUTOR DEL ESTUDIO <p>Fernando Rodríguez Corneal</p>	AUTORES DEL PROYECTO <p>Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Vilén</p>	PROYECTO <p>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS TU 01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SUR"</p>	DOCUMENTO <p>ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO</p> <hr/> <p>MARZO 2016</p>	Legenda <ul style="list-style-type: none"> Ámbito de actuación Núcleos urbanos Carreteras Hidrografía 	MAPA <p style="text-align: center;">LITOLOGÍA</p> <hr/> ESCALA <p style="text-align: right; font-size: 1.2em;">1:50.000</p>	NÚMERO <p style="text-align: center; font-size: 1.5em;">5</p> <hr/> HOJA <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">1 de 1</p>
--------------	-----------------	--	--	---	---	--	---	--



DILUEN: IA 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 informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 15.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,



Leyenda temática

- Ámbito de actuación
- Cambisoles cálcicos, Regosoles calcáreos y Litosoles con Rendzinas
- Fluvisoles calcáreos
- Vertisoles crómicos y Cambisoles vérticos con Cambisoles cálcicos, Regosoles calcáreos y Vertisoles pélicos

PROMUEVE 	CONSULTORES 	AUTOR DEL ESTUDIO 	AUTORES DEL PROYECTO Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén	PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS TU 01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF"	DOCUMENTO ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO MARZO 2016	MAPA EDAFOLOGÍA ESCALA 	NÚMERO 5 HOJA 1 de 1
--------------	-----------------	-----------------------	---	---	--	---	---



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 informe de los organismos que constan en el expediente Artículo 101.5 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.



Legenda temática

- Hidrografía
- Ámbito de actuación
- Manantiales
- Curvas de nivel**
- Cota 100
- Cota 200
- Cota 300
- Cota 400
- Cota 500
- Cota 600
- Cota 700

PROMUEVE 	CONSULTORES 	AUTOR DEL ESTUDIO 	AUTORES DEL PROYECTO Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz Villén	PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE TARIFA para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del sector SUS TU 01 "ALBACERRADO-CIUDAD DEL SURF"	DOCUMENTO ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	MAPA HIDROLOGÍA Y RELIEVE	NÚMERO 7
					MARZO 2016		